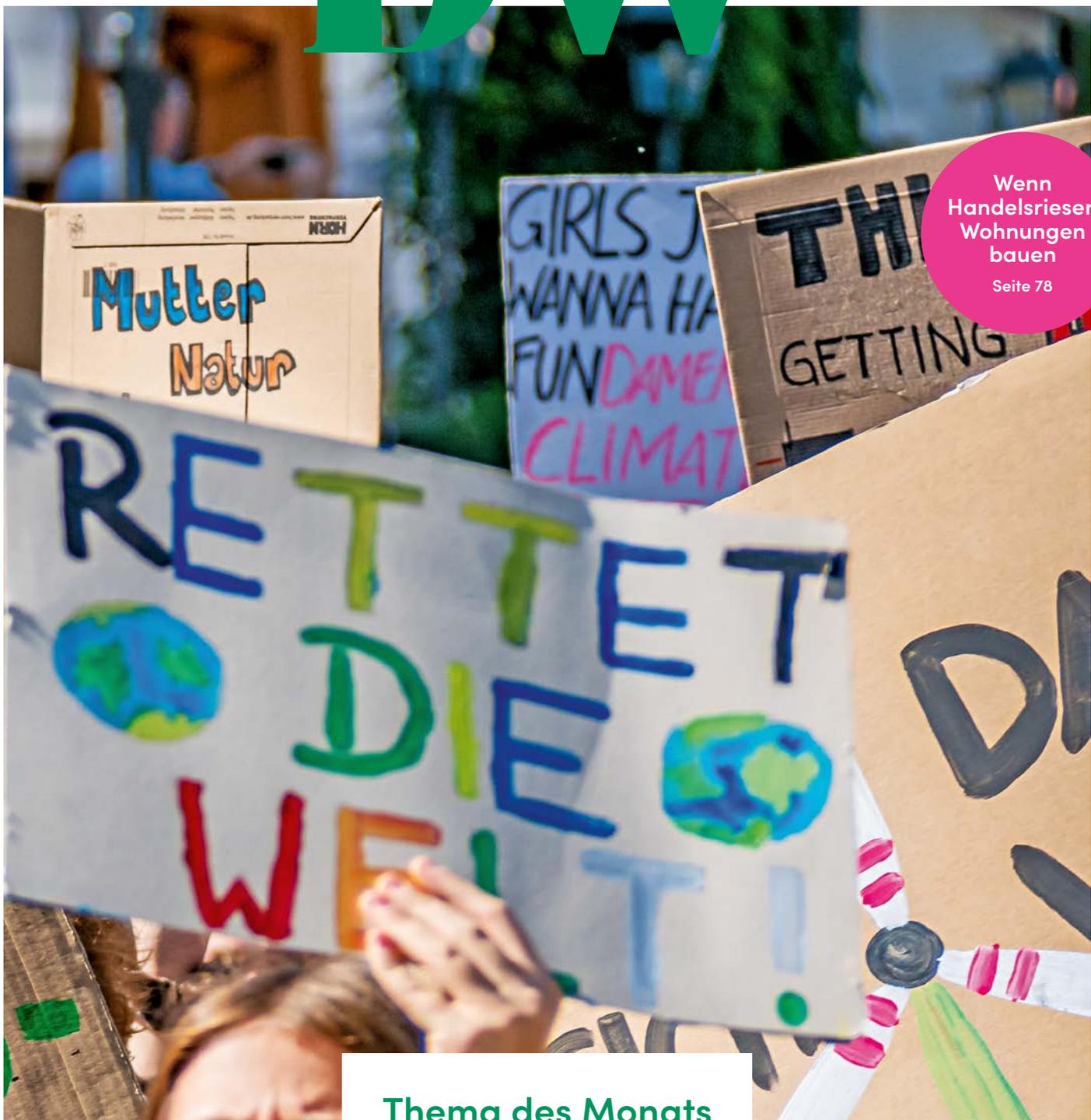


Die Wohnungswirtschaft

DW

74. Jahrgang

05 / 2021



Wenn
Handelsriesen
Wohnungen
bauen
Seite 78

Thema des Monats

08

Coworking-Spaces
abseits der Metropolen

18

Green Deal: Was die Wohnungs-
wirtschaft jetzt tun muss

72

Bilanz- und Steuerwissen:
Zahlungen für Belegungsrechte



Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

Zentrale Wärmeversorgung aus einer Hand.

Egal, ob zur Nutzung für Mehrfamilienhäuser oder für Nah- und Fernwärmenetze:
Mit Buderus haben Sie in jedem Fall die richtige Lösung für die Wärmeversorgung.
Mit der Wohnungsstation Logamax kompakt WS160 haben Sie speziell für den
Neubau einen modularen Teamplayer. Grund ist die geringe Einbautiefe bei der
Unterputz-Installation. Für Bestandsgebäude hat Buderus die Aufputz-Lösung
Logamax kompakt WS170 im Design der Buderus Titanium Linie.
Weitere Informationen erhalten Sie in einer unserer 54 Niederlassungen
und auf www.buderus.de



Logamax kompakt WS170
Logamax kompakt WS160



EDITORIAL

Der Klimaschutz geht uns alle an

Die „Fridays for Future“-Demonstrationen in unseren Städten ruhen Pandemie-bedingt. Nicht so das Wissen um die Tatsache, dass in puncto Klimawandel die Uhr ziemlich laut tickt. Der Klimaschutz wird eines der Themen sein, das dieses Jahr die Bundestagswahl beherrscht. Doch in Ihren Unternehmen ist es längst angekommen: Der europäische „Green Deal“ gibt die Marschrichtung vor auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand. Und angesichts des engen Zeitfensters ist „Galopp“ angesagt ... Wie aktuell und vielseitig die Thematik rund um den „Green Deal“ ist, unserem Thema des Monats (ab Seite 18), zeigt sich nicht zuletzt am Umfang dieser Ausgabe. Die Beiträge bieten eine praxisrelevante Orientierung: Zum Beispiel mit Informationen zu Fördermöglichkeiten oder Best-Practice-Beispielen, die veranschaulichen, wie sich einige Wohnungsunternehmen diesem Thema bereits angenommen und in ihr Handeln integriert haben. Interessant in diesen Zusammenhang ist zum Beispiel, wie man KI in der Gebäudesteuerung sinnvoll einsetzt. Die große Vielfalt an Aspekten, Aktionsbereichen und benachbarten Handlungsfeldern macht deutlich, dass uns das Thema weiterhin begleitend wird – zumal Immobilien-, Energie- und Bauwirtschaft in vielen Pilotprojekten und Initiativen gemeinsam an praktikablen und bezahlbaren Lösungen arbeiten. Klimaschutz geht uns alle an. Heute und morgen.

Und das Thema „bezahlbares Wohnen“ wird ebenfalls auf den Wahlprogrammen zu finden sein ... Ihre



© ruesterphotos.com

Iris Jachertz
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Bau-/Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



Entwurf: GRAFT GmbH



» Ressourcen
schonendes Bauen?!
Nachhaltige Energie-
versorgung in Zeiten
des Klimawandels?!
Sicher und bezahlbar!
Sprechen Sie uns an!«

Sie möchten weitere Informationen?!
Wir freuen uns auf Sie.

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

wowi@iwb-ingenieure.de
www.iwb-ingenieure.de



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Inhalt

18



08



Es entstehen immer mehr Coworking-Spaces, auch auf dem Land – und mit ihnen die Chance, ländliche Regionen attraktiver zu machen

STADT UND QUARTIER

- 04 Meldungen
- 08 **Belebung für den ländlichen Raum**
Coworking auf dem Land

BAUEN UND TECHNIK

- 14 Meldungen

- 18 **Wir haben keine Zeit zu verlieren**
Die Wohnungswirtschaft und der Green Deal
- 20 **Großes Ziel, guter Zweck**
Green Deal – Made in Europe
- 25 **Klimaschutz im Quartier: Weiterentwicklung der KfW-Programme**
Energetische Stadtsanierung
- 26 **Grüner Deal – hohe Kosten?**
Bundesförderung für effiziente Gebäude
- 30 **Temperaturen runter, Gebäudeeffizienz hoch**
Gute Betriebsführung der Heizungstechnik
- 36 **ReConGeb liefert erste Ergebnisse**
Nachweisorientierter Klimaschutz im Gebäudebestand
- 42 **Strategien und Potenziale zum Klimawandel**
Die Bauverein AG positioniert sich
- 46 **Blau ist die Hoffnung**
Wasserstofftechnologie im Gebäudesektor
- 50 **Klimaneutralität – als Sonderausstattung inklusive**
Kompensation von CO₂-Emissionen
- 54 **Monitoring eines Niedrigstenergiegebäudes**
Mehrfamilienwohnhaus im Passivhausstandard
- 58 **Energieeffizienz dank effizienter Prozesse**
Digitale Steuerung von Immobilien
- 62 **Wenn „tote Häuser“ zum Leben erwachen**
Künstliche Intelligenz: Eine Perspektive für die Wohnungswirtschaft?
- 67 **Produkte**



THEMA DES MONATS

TDM Die Wohnungswirtschaft und der Green Deal

Mit dem Green Deal will die Europäische Union bis 2050 klimaneutral werden. Was das für die Wohnungswirtschaft bedeutet, welche Förderprogramme es für die energetische Gebäudesanierung gibt und welche Erfahrungen Wohnungsunternehmen auf ihrem Weg zur Klimaneutralität gesammelt haben, lesen Sie im Thema des Monats.

MARKT UND MANAGEMENT

- 68 **Meldungen**
- 72 **Zahlungen für Wohnungsbelegungsrechte**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 76 **Green Consulting spart große Mengen CO₂**
Nachhaltigkeit im Unternehmen
- 78 **Wohnungsbau ist nur Mittel zum Zweck**
Handelsriesen und Mixed-Use-Immobilien
- 84 **Stellenmarkt**

URTEILE

- 93 **Mietrecht**
- 94 **WEG-Recht**
- 96 **Letzte Seite, Impressum**

78

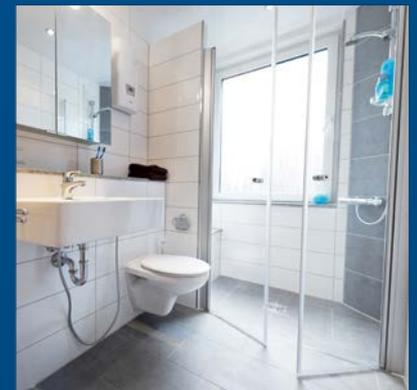


In großen Städten bauen Aldi, Lidl, Rewe und Co. tausende Wohnungen über ihren Handelsflächen. Was treibt die Konzerne an?



BAD- UND STRANG- MODERNISIERUNG AUS EINER HAND

Blome GmbH & Co.KG – Ihr Partner für
Projekt- und Hochhausmodernisierung,
Einzelbäder und strangweise Badsanierung



Unser Spezialgebiet: Badoptimierung mit bodengleicher Dusche

Ihre Vorteile:

- » kurze Modernisierungszeiten: nur 10 - 15 Tage
- » im bewohnten Zustand – Sie müssen nicht entmieten
- » bewährtes Hygienekonzept COVID-19
- » Mietermanagement
- » TGA-Planung
- » Brandschutzkonzepte



Weitere Informationen:
www.blome.org

Stadt und Quartier



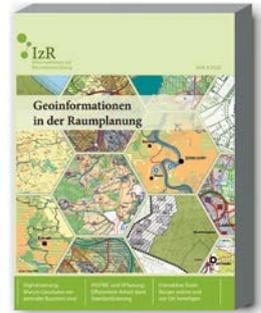
Preisgericht kürt Siegerentwurf für zentrales Gewofag-Baufeld in München-Freiham

Das Baufeld ist Teil des entstehenden Stadtteilzentrums und grenzt an für den Fußgänger- und Radverkehr vorbehaltene Flächen, die den Kern des Stadtteils bilden. Ab 2023 will die Gewofag Holding GmbH dort 124 bezahlbare Wohnungen und eine Kindertagesstätte errichten. Im zugehörigen Realisierungswettbewerb wurden nun Laux Architekten mit Maier Neuberger Architekten aus München und Grabner Huber Lipp Landschaftsarchitekten aus Freising als Sieger gekürt.



Wettbewerbsstart: Deutscher Nachhaltigkeitspreis Architektur

Die Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis und die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) suchen bis zum **15. Juni 2021** Gebäude, die sich durch hohe gestalterische Qualität, innovative Lösungen und eine ganzheitliche Nachhaltigkeit auszeichnen. Die Preisverleihung findet am 3. Dezember 2021 im Rahmen des Deutschen Nachhaltigkeitstages in Düsseldorf statt.



Geoinformation in der Raumplanung

Informationen zur Raumentwicklung (IzR) 3/2020, Geoinformation in der Raumplanung, BBSR 2020, 19 €, ISBN 0303-2493, Franz Steiner Verlag.

Geodaten und digitale Tools sind aus der Raumplanung nicht mehr wegzudenken. Für Planfestlegungen greift man regelmäßig auf sie zurück. Doch welche Entwicklungen im Bereich Datenhaltung und -bereitstellung und welche künftigen Anwendungsgebiete werden sich eröffnen?

Deutsche Wohnen tauscht Flächen im Entwicklungsgebiet Krampnitz

Auf Grundlage des Masterplans für das neue Stadtquartier in Potsdam-Krampnitz überträgt die Deutsche Wohnen SE auf dem ehemaligen Kasernengelände Neubauflächen und Flurstücke mit Bestandsgebäuden wie dem ehemaligen Offizierskasino an den Entwicklungsträger Potsdam. Auf den Deutsche-Wohnen-Flächen ist nun eine höhere bauliche Dichte möglich als ursprünglich geplant. Das Unternehmen kann so, in Krampnitz in Abhängigkeit von den Wohnungsgrößen, bis zu 1.800 Wohneinheiten realisieren.

17%

Bei architekturrelevanten Ausschreibungen sind Wettbewerbe das Herz der Planungs- und Baukultur und in der Regel Garant für Qualität. Trotz einer wachsenden Zahl der Ausschreibungen von Planungsleistungen, sei nun die Zahl der Wettbewerbe im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 17% auf 392 zurückgegangen, so die Bundesstiftung Baukultur in ihrem Newsletter. Sie appellierte, das Bewusstsein für Planungs- und Baukultur zu stärken.



Nachhaltige Innenstadtentwicklung

Wohnungsunternehmen engagieren sich für die ökonomische Entwicklung der Städte ebenso wie für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Ein Beispiel dafür ist die Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH: Die Kampagne „Standhaft, entschlossen, bewusst: Die nachhaltige Innenstadt“ des Händlerstammtisches der Innenstadt und des kommunalen Wohnungsunternehmens erhielt ein Preisgeld in Höhe von 12.000 € der City-Offensive Ostbrandenburg. Ziel ist es, die Innenstadt in ihren Funktionen zu stärken und unter anderem mittels verschiedener Aktionen die dortigen Einzelhändler in und nach der Corona-Zeit zu unterstützen.



die Immobilien-
hochschule

BACHELOR OF SCIENCE

ENERGIE- MANAGEMENT GEBÄUDE UND QUARTIERE



FOLGEN SIE UNS
GERNE AUF:



Technisch und wirtschaftlich denken. Nachhaltig wirken. Mit dem Bachelor für Energie- und Immobilienmanagement Ihr Unternehmen zukunftsfähig aufstellen. Heute fit. Morgen Fachkraft.

Jetzt informieren: www.die-immobilienhochschule.de



Stadtumbau in Schwedt: Die Kastanienhöfe werden grün

Die Demontage alter Balkone in der Leverkusener Straße und in der Kastanienallee war der Startschuss für ein großes Stadtumbauprojekt der Wobag Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG. Das Projekt Kastanienhöfe umfasst Plattenbauten in der Leverkusener Straße, Kastanienallee und Uckermärkische Straße. Im Rahmen der Stadtumbaustrategie 2030+ werden diese modernisiert oder ersetzt. Vorgesehen sind bis 2025 der Neubau einer Kita mit 60 Plätzen, eines Bungalows für eine Intensivpflege-WG sowie von insgesamt zehn Reihenhäusern und zwei Stadtvillen. Dafür ist der Abriss von Bestandsobjekten erforderlich. Die zu erhaltenden Bauten werden ab 2021 energetisch und strangsaniert sowie mit Personenaufzügen ausgerüstet. Ferner werden neue Balkone angebaut, Eingangsbereiche und Außenanlagen neu gestaltet. Große Wohnungen, eine Kita, attraktive Spielanlagen und die Pflege-WG sollen demografiegerechte Wohnangebote bieten.



25 Gebag-Wohnstandorte mit Leihfahrrädern

Über 125 Mietfahrräder stehen in den Quartieren der Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH mittlerweile bereit. Die Leihräder erweitern das bestehende Fahrradleihsystem Nextbike und stellen eine Ergänzung zum Öffentlichen Personennahverkehr dar. Registrierte Kunden können die Fahrräder via Nextbike-App oder per Anruf ausleihen. Gebag-Mieter genießen Sonderkonditionen für alle Leihräder.

60 Jahre

alt ist das denkmalgeschützte Wohnhochhaus, das der berühmte finnische Architekt Alvar Alto entworfen hat. Nun beginnt die Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen mit der denkmalgerechten Sanierung.

Interessante Antworten für neues Wohnen im Städtebaufördergebiet

Mit dem Gebiet Veckenstedter Weg nimmt die GWW Wernigerode mbH am Architekturwettbewerb „European Living Cities“ für junge Planer teil. Man wolle internationales Ideenpotenzial nach Wernigerode holen, erklärt GWW-Geschäftsführer Zeigermann die aufwendigere planerische Herangehensweise.



Mittel des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt ermöglichen die Wettbewerbsteilnahme des Gebiets Veckenstedter Weg 76-80

FIABCI-Wettbewerb gestartet

Der Wettbewerb von FIABCI Deutschland und dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen zeichnet herausragende Projektentwicklungen in den Bereichen Wohnen und Gewerbe aus. Bewertet wird nach den Kriterien Konzept, Architektur, Logistik, Innovationen, Nachhaltigkeit und urbane Integration. Zugelassen sind Immobilienprojekte, deren Fertigstellung zwischen dem 1. Januar 2019 und dem 31. Dezember 2021 erfolgt. Bewerbungen können **bis zum 15. Juni** eingereicht werden.

GGH-Quartiersentwicklung Höllenstein abgeschlossen

In vier Bauabschnitten hat die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) die Siedlung „Im Höllenstein“ in Heidelberg-Kirchheim erneuert. Der aus den 1920er Jahren stammende Bestand mit Wohnungszuschnitten, die kaum noch vermietet werden konnten, wurde abgebrochen und durch zeitgemäße Neubauten ersetzt. Entstanden ist ein städtebaulich anspruchsvolles Quartier mit hohem Grünflächenanteil und einem Verkehrskonzept, das den Autoverkehr ringförmig um die Siedlung leitet: Die Straßen Im Höllenstein und Buchenweg sind für den motorisierten Verkehr gesperrte Spielstraßen; das Wegenetz im Quartiersinneren ist Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehalten. Der Ende 2020 fertiggestellte Bauabschnitt schließt die Quartiersentwicklung ab. Insgesamt errichtete die GGH hier 335 Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen. Zudem schuf sie Gewerbeeinheiten sowie einen zentralen Quartiersplatz mit Nachbarschaftstreff, Fahrradverleih, Concierge-Dienst und zentraler Paketannahme.



In Heidelberg-Kirchheim entstand ein attraktives Quartier für Jung und Alt mit anspruchsvollem städtebaulichem Konzept und hohem Grünflächenanteil

Wir schaffen Infrastruktur.

Mit Glasfaser.
Mehr Bandbreite.
Für mehr Leistung.

Fiber to the home, fiber to the building oder HFC – Sie entscheiden. Als Experten für Glasfaser, Multimedia und Digitalisierung beraten wir Sie individuell und realisieren die für Sie passende Technologie. Für die Zukunft Ihrer Immobilie und die Zufriedenheit der Bewohner.

PYUR

Internet • TV • Telefon



Tele Columbus Gruppe
pyur.com/wohnungswirtschaft
wohnungswirtschaft@pyur.com

COWORKING AUF DEM LAND

Belebung für den ländlichen Raum

Coworking-Spaces verbindet man eigentlich mit Großstädten. Doch auch auf dem Land entstehen immer mehr Orte gemeinschaftlichen Arbeitens. Das bietet die Chance, ländliche Regionen attraktiver zu machen und damit die Vermietungssituation von Wohnungsunternehmen zu verbessern.

Von Christian Hunziker



Gemeinschaftliches Arbeiten soll den sogenannten Eiermannbau in Apolda und darüber hinaus die gesamte Region attraktiv machen

Am 1. Juni soll es losgehen. Dann werden in Altena, einer knapp 17.000 Einwohner zählenden Kleinstadt im Märkischen Kreis (Nordrhein-Westfalen), bis zu 20 Menschen aus kreativen Berufen eintreffen, um ein halbes Jahr in der Gemeinde zu wohnen und zu arbeiten. „Summer of Pioneers“ heißt das Projekt, bei dem die Teilnehmer in leerstehenden, zu Coworking-Spaces ausgebauten Ladenlokalen arbeiten werden. Wohnen werden sie in Unterkünften, welche die Altenaer Baugesellschaft AG zur Verfügung stellt.

„Da wir das Projekt ‚Summer of Pioneers‘ als extrem wichtig für die Weiterentwicklung Altenas ansehen, haben wir das Projekt von Anfang an unterstützt“, sagt Manfred Haupt, Vorstand der Altenaer Baugesellschaft. „Wir nehmen unsere gewachsene Aufgabe als wichtiger Stadtgestalter sehr ernst und verfolgen gemeinschaftlich mit der Industrie und der Stadt das Ziel, unsere schöne Stadt überregional bekannt zu machen.“ Deshalb stellt das Unternehmen Wohnungen zu vergünstigten Konditionen bereit, wobei jede Person monatlich 150 € (inklusive Internet und aller Nebenkosten) bezahlt. Außerdem fungiert das Wohnungsunternehmen laut Haupt „als eine Art Patin für die Pioniere, damit sie sich vollumfänglich in unserer Stadt wohlfühlen“. Die Ladenflächen für die Coworking-Spaces gehören hingegen nicht der Altenaer Baugesellschaft; diese Flächen mietet die Stadt von unterschiedlichen Eigentümern an.

Trend aufs Land

Der Projektansatz wirkt erst einmal überraschend. Denn eigentlich verbindet man die Idee des Coworking mit Großstädten wie Berlin, Hamburg und München. Dort haben in den vergangenen Jahren Unternehmen wie Wework, Mindspace, Design Offices und Rent24 in großem Stil Büroflächen angemietet, um diese vollständig auszustatten und dann – meist zu sehr hohen Mieten – an Freiberufler, Kreative und Projektteams großer Konzerne weiterzuvermieten.

Doch Coworking gibt es längst auch außerhalb der Metropolen. „Auch im ländlichen Raum entwickeln sich immer mehr Coworking-Spaces“, sagt Tobias Kollwe, Präsident des Bundesverbands Cowor-



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN



Viele ländliche Coworking-Spaces befinden sich an landschaftlich reizvollen Orten – so zum Beispiel das „Project Bay“ auf Rügen, das Arbeits- mit Urlaubsmöglichkeiten verbindet

king Spaces e.V. Allerdings rechnet er nicht damit, dass die großen Anbieter nun plötzlich in kleine Gemeinden gehen. Dort sind ganz andere Anbieter tätig: Sie heißen Coconat, Kudorf oder Torfhub und sind in der Regel von engagierten Einzelpersonen oder Vereinen getragen.

Wie bedeutend diese Arbeitsform geworden ist, zeigt die Studie „Coworking im ländlichen Raum – Menschen, Modelle, Trends“, welche die Bertelsmann-Stiftung Ende 2020 veröffentlicht hat. In der von der CoWorkLand eG verfassten Untersuchung sind nicht weniger als 142 Orte gemeinschaftlichen Arbeitens in Klein- und Mittelstädten sowie im ländlichen Raum erfasst. „Die Fallbeispiele in unserer Studie zeigen: Die Zukunft der Arbeit hat auf dem Land schon begonnen“, sagt Alexandra Schmie, Studienleiterin bei der Bertelsmann-Stiftung. Das hat nach ihren Worten Auswirkungen weit über den Arbeitsplatz hinaus. „Ländliche Regionen, die unter Abwanderung und Überalterung leiden, lassen sich durch den Zuzug junger Familien und die Modernisierung der Infrastruktur neu beleben“, stellt Schmie fest.

Wohnungsunternehmen noch zurückhaltend

Spätestens jetzt dürften Wohnungsunternehmen in strukturschwachen Gebieten mit hohem Wohnungsleerstand hellhörig werden. Denn die Belebung ländlicher Regionen bedeutet auch die Chance, neue Mieter zu finden. Zudem verfügen nicht wenige Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften über Räumlichkeiten, die sich für gemeinschaftliche >

Arbeitsräume eignen – etwa schwer vermietbare Erdgeschosswohnungen oder leerstehende Gewerbeflächen.

So richtig angekommen ist das Thema in der Wohnungswirtschaft jedoch noch nicht. „Unsere Unternehmen stehen noch am Anfang“, sagte Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., im Januar 2021 im Rahmen eines Fachgesprächs über das Potenzial von Coworking für die ländlichen Räume.

Tatsächlich finden sich nur wenige Beispiele für Wohnungsunternehmen, die selbst Coworking-Angebote unterbreiten. So hat im Herbst 2020 in Wolfen (Sachsen-Anhalt) die Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH einen Coworking-Space (Campus Coworking) an den Start gebracht. In Bremerhaven lancierte die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (Stäwog) schon vor einigen Jahren ein ähnliches Projekt: In der Goethestraße 45 plante sie unter anderem die Einrichtung eines Coworking-Bereichs als Teil eines sogenannten Kreativhauses.

INTERVIEW MIT JULE LIETZAU

„Coworking ist eine Chance für kleinstädtische Situationen“



Jule Lietzau arbeitet bei der CoWorkLand eG im Büro südliches Schleswig-Holstein und ist Mitautorin der Studie „Coworking im ländlichen Raum“. Beim Thema Coworking sieht sie Chancen für Wohnungsunternehmen.

Frau Lietzau, sind Sie bei Ihren Recherchen zum Thema Coworking auf dem Land auf Wohnungsunternehmen gestoßen, die Coworking anbieten?

Nein, im ländlichen Raum sind wir diesem Fall im Zuge der Recherche nicht begegnet. Das muss aber nicht heißen, dass es solche Modelle nicht gibt. Coworking im ländlichen Raum entwickelt sich sehr dynamisch und erfährt Corona-bedingt einen enormen Interessenzuwachs, sodass die Studie „Coworking im ländlichen Raum – Menschen, Modelle, Trends“ eine Momentaufnahme abbildet.

Ein aktuelles Projekt mit Beteiligung eines Wohnungsunternehmens gibt es aber in einem peripheren Großstadtbezirk: In Berlin-Hellersdorf bietet die Deutsche Wohnen zusammen mit einem Mitglied unserer Genossenschaft Coworking-Flächen an. Damit adressiert sie das Problem, das entsteht, wenn Menschen in kleinen Mietwohnungen im Homeoffice arbeiten sollen. Unsere Interviews haben gezeigt, dass der Wunsch, Berufliches und Privates zu trennen, die Menschen in Coworking-Spaces treibt.

Ist Coworking auch etwas für Wohnungsunternehmen, die – anders als die Deutsche Wohnen in Berlin-Hellersdorf – mit Wohnungsleerstand kämpfen müssen?

Coworking ist nicht nur eine Chance für suburbane Räume, sondern auch für kleinstädtische und sogar für dörfliche Situationen. Dabei geht es zum einen darum, Ladenlokale oder andere Flächen wieder zu beleben, die nicht mehr genutzt werden. Wenn werktags Orte „bespielt“ werden, die vorher leer standen, trägt das zur Belebung der Orte und der Quartierssituationen bei. Außerdem müssen die Menschen nicht mehr pendeln und können im ländlichen Raum wohnen, auch wenn sie einer „urbanen“ Tätigkeit nachgehen. Zudem finden sie Nutzer mit einem ähnlichen Mindset und damit eine Community.

Für Wohnungsunternehmen ist eine solche Ergänzung attraktiv: Durch wohnortnahe Coworking-Spaces werden Wohnsituationen attraktiver, und es können neue Mieter gewonnen werden. Denn von dem damit verbundenen Arbeits- und Lebensmodell werden auch Menschen angezogen, die dann eine Mietwohnung nachfragen. Das kann im urbanen Raum, aber auch in ländlichen Räumen funktionieren.

Sind es eigentlich nur junge, urbane, im Kreativbereich tätige Menschen, die in Coworking-Spaces arbeiten?

Wir haben bei der Arbeit an unserer Studie herausgefunden, dass die Zielgruppe in ländlichen Räumen viel breiter ist als im urbanen Kontext. Außerhalb der Großstädte spricht Coworking die Breite der Bevölkerung an. Dadurch findet sich eine sehr heterogene Community zusammen, die Angehörige unterschiedlicher Berufe umfasst. Auf diese Weise entstehen Kontakte, die sonst nicht zustande kämen und die zur Belebung von örtlichen Situationen beitragen.

Wie sollen Wohnungsunternehmen vorgehen, die sich überlegen, ein Coworking-Angebot aufzubauen?

Zunächst muss ermittelt werden, ob Bedarf besteht. Und es gilt, an die Mieter heranzutreten. Wichtig ist auch, sich mit Akteuren zusammzusetzen, die Expertise in dem Bereich haben. Coworking heißt ja nicht, einfach einen Raum mit ein paar Tischen und Internetanschluss zur Verfügung zu stellen. Vielmehr gilt es, eine Community zu gestalten. Die Deutsche Wohnen stellt in Berlin nicht nur die Räumlichkeiten zur Verfügung; der Coworking-Betreiber Kiez-Büro bespielt diese Räume. Denn beispielsweise gemeinschaftliche Aktivitäten und kleine Events binden die Coworker zusammen und wirken ins Quartier hinein.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Hunziker.



So stellt man sich großstädtisches Coworking vor. Doch Coworking-Spaces gibt es mittlerweile auch außerhalb der Metropolen

Dieses sollte mit Galerie, Ateliers, Werkstatträumen und einem Coworking-Bereich dazu beitragen, das mit einem schlechten Image verbundene Gründerzeitquartier attraktiver zu machen. Paradoxerweise gelang das der Stäwog so gut, dass die Coworking-Idee scheiterte: „Es gab eine so große Nachfrage nach Werkstätten und Ateliers, dass wir den klassischen Coworking-Bereich nicht in Betrieb genommen, sondern fest vermietet haben“, sagt Stäwog-Pressesprecherin Janine Wübben. Derzeit läuft allerdings an einem anderen Stäwog-Standort, nämlich in der Hafestraße 162, ein Coworking-Projekt, das von einer Gruppe von Studierenden der Hochschule Bremerhaven getragen wird.

Deutsche Wohnen geht voran

Auch ein Schwergewicht der Branche befasst sich mit Coworking: Im April hat die Deutsche Wohnen SE einen Coworking-Bereich in Betrieb genommen – zwar nicht auf dem Land, aber am Rand einer Großstadt, nämlich in der Berliner Großsiedlung Hellersdorf. In einer rund 300 m² großen ehemaligen Bankfiliale, die im Eigentum der Deutsche Wohnen ist, können >

IGIS SIX

immer
auf Erfolgskurs
mit dem führenden
Bestandsmanagementsystem

-  lebenszyklusbasierte
Investitionsprognose
-  unternehmens-
individueller Klimapfad
-  ganzheitliche
Investitionsplanung
-  Verkehrssicherungs- &
Wartungsmanagement

www.igissix.de



Der „Eiermannbau“ in Apolda ist ein Beispiel für ein Coworking-Projekt außerhalb der Großstädte. Die IBA Thüringen erhofft sich dadurch Impulse für die Region

nun bis zu 30 Mieter aus der Umgebung arbeiten, wenn ihnen im Homeoffice die Decke auf den Kopf zu fallen droht. „Mit unserem Pilotprojekt, dem ‚Deutsche Wohnen Schreibtisch‘, wollen wir eine einfache und pragmatische Alternative anbieten: Homeoffice, aber professionell“, sagt Henrik Thomsen, Chief Development Officer der Deutsche Wohnen. Das Projekt, das bereits vor der Corona-Krise auf den Weg gebracht wurde, richtet sich laut Thomsen weniger an Kreative und Selbständige als vielmehr an Angestellte, die zuhause keine optimalen Voraussetzungen fürs Homeoffice vorfinden.

Während bei der Deutsche Wohnen die Dienstleistung für die Mieter im Vordergrund steht, geht es beim Projekt in Altena primär um die Entwicklung der Region. „Altena verfügt über sehr gute Voraussetzungen, um für Menschen, die im Prinzip von überall her ihren Job machen können, attraktiv zu sein“, sagt Manfred Haupt von der Altenaer Baugesellschaft AG. Derzeit ist nach seinen Worten die Deutsche Telekom dabei, in der Stadt im märkischen Sauerland ein schnelles Breitbandnetz zu verlegen. Außerdem sind mehrere NRW-Großstädte sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto schnell erreichbar. Haupt hofft denn auch, „dass einige der bis zu 20 Teilnehmer sich vom Charme der Stadt begeistern lassen und sich auf Dauer in Altena niederlassen werden“.

Coworking-Spaces können helfen, Regionen und Orte attraktiver zu machen. Doch bei entsprechenden Projekten ist die Wohnungswirtschaft noch zurückhaltend.

Wie man neue Mieter gewinnen kann

Dass das gelingen kann, beweisen vergleichbare Projekte. Nach der ersten Staffel von „Summer of Pioneers“, die 2019 in dem zwischen Hamburg und Berlin gelegenen Wittenberge stattfand, entschieden sich 15 Teilnehmer, sich in der brandenburgischen 17.000-Einwohner-Stadt niederzulassen. Auch die sächsische Grenzstadt Görlitz hat gezeigt, dass es gelingen kann, engagierte Menschen dauerhaft in periphere Regionen zu locken: Fünf der 41 Haushalte, die 2019/2020 am Projekt „Stadt auf Probe – Wohnen und Arbeiten in Görlitz“ teilnahmen, haben ihren Wohnsitz nach Görlitz verlegt.

Am Projekt war auch das kommunale Wohnungsunternehmen KommWohnen Görlitz GmbH beteiligt, das den (meist selbständig in kreativen Berufen tätigen) Teilnehmern unentgeltlich möblierte Wohnungen für den jeweils vierwöchigen Aufenthalt



Rund 40 Interessierte besuchten im Oktober 2020 Altena, um sich über das Projekt „Summer of Pioneers“ zu informieren

zur Verfügung stellte. Arbeiten konnten die Teilnehmenden an unterschiedlichen Orten, darunter im Kolaboracja, einem kleinen Coworking-Space in der Innenstadt. „Ein Zuzug, noch dazu von kreativ oder künstlerisch tätigen Menschen, kann Klein- und Mittelstädten vielfältige Impulse bringen“, hält das für das Projekt verantwortliche Interdisziplinäre Zentrum für ökologischen und revitalisierenden Stadtumbau (IZS) in seiner Auswertung fest.

Dabei habe die Corona-Pandemie „Trends auf dem Arbeitsmarkt verstärkt, die Chancen für viele

kleinere Kommunen abseits der großen Ballungsräume bergen“, schreibt das IZS weiter. Davon, dass das Arbeiten im Homeoffice eine Alternative zum täglichen Gang ins Büro geworden sei, könnten gerade Mittelstädte wie Görlitz profitieren. Denn sie könnten mit Qualitäten punkten, die viele Menschen in dicht bewohnten Großstädten vermissen – unter anderem mit bezahlbaren Wohnungen.

Impulse für die Region

Einen solchen Ansatz der Regionalentwicklung verfolgt auch die Internationale Bauausstellung (IBA) Thüringen in der gut 22.000 Einwohner zählenden Stadt Apolda. „Unser Ziel ist es, durch Teilhabe einen gemeinschaftlich genutzten Ort in Apolda und für die Region zu schaffen“, sagt Katja Fischer, Projektleiterin Open Factory bei der IBA. „Die Open Factory soll die Potenziale des Weimarer Landes stärken und auch über die Stadt Apolda hinaus für das Land Thüringen insgesamt einen Mehrwert schaffen.“

Die Open Factory entsteht derzeit in einer ehemaligen Textilfabrik, die der bedeutende Architekt Egon Eiermann 1938/39 erweiterte und die deshalb

Eiermannbau heißt. Neben anderen Nutzungen ist geplant, im zweiten Obergeschoss ein Gemeinschaftsbüro für bis zu 14 Personen zu schaffen, wobei handelsübliche Gewächshäuser als Einzel- oder Doppelarbeitsplätze genutzt werden können. „Bis 2023 soll sich die Open Factory als neuartiger Arbeits- und Kreativort aus Werkstätten, Ateliers, Büros und Veranstaltungsbereichen entwickeln und etablieren“, sagt Fischer. Schon heute ziehe der Standort viele verschiedene Nutzer aus nah und fern an. „Das Vielfältige und eine dadurch immer wieder neu entstehende Gemeinschaft“, so die Projektleiterin, „scheinen der Markenkern des Ortes zu sein.“ —

Weitere Informationen:

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): Coworking im ländlichen Raum – Menschen, Modelle, Trends. 2020.

Kostenloser Download: t1p.de/bertelsmann-coworking

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Für Projekte, die Wohnraum schaffen

Sie suchen die passende Finanzierung für Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie? Wir haben sie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauvorhaben erfolgreich zu gestalten. Sprechen Sie mit uns!
Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662

ibb.de/vermieter_investoren

 **Investitionsbank
Berlin**

Bauen und Technik



Baulicher Artenschutz

Im Frühjahr 2021 war die Spannung bei der WBG Nürnberg groß, ob die Turmfalken nach Bruterfolgen in 2019 und 2020 wiederkommen. Denn in Absprache mit der Abteilung Artenschutz des Umweltamtes der Stadt Nürnberg wurde das Dachbodenfenster geöffnet, ein Nistkasten mit Webcam eingebaut und ein zusätzlicher Raum zum Schutz der Vögel vom Dachboden abgetrennt. Bei Drucklegung dieser Ausgabe wurde noch gebrütet – die Ansiedlung klappte also.

Neue Farbe und neue Balkone für Smartes Quartier Jena-Lobeda

Jenawohnen greift für die künftige Fassadengestaltung die bestehenden Rot- und Beige-Töne der Häuser auf. Dezentle Längs-Streifen an den Eingangs- und Balkonfassaden verleihen den Gebäuden eine neue Struktur. Bis zum Sommer sollen die Arbeiten am ersten Gebäudeteil abgeschlossen sein.



Die bisherigen Balkon-Brüstungen aus DDR-Zeiten in Richtung Erlanger Allee und Uniklinikum werden für alle neu entstehenden Wohneinheiten durch eine moderne Metallkonstruktion ersetzt

Investitionen in Klimaschutz- und Entwicklungsprojekte

Hessens größtes Wohnungsunternehmen, die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) kompensiert 60.000 t CO₂ durch Zertifikatekauf. Ein wichtiger Hebel auf dem Weg zur Klimaneutralität ist die Energieversorgung der Bestandsgebäude. Bereits 2016 hat die NHW mit der Klimaneutralisierung seiner Erdgaslieferungen begonnen. Seit 2019 versorgt das Wohnungsunternehmen ihre Mieter ausschließlich mit klimaneutralisiertem Erdgas und kompensiert die Treibhausgasemissionen aus dem Heizölverbrauch durch Investitionen in weltweite Klimaschutz- und Entwicklungsprojekte. Die Lieferanten investierten dabei in Projekte, die dieselbe Menge Treibhausgas an anderer Stelle einsparen. Das Engagement lohnt sich: Durch die Belieferung mit klimaneutralisiertem Erdgas und Heizöl hat die NHW im Jahr 2020 Treibhausgasemissionen von circa 60.000 t CO₂-Äquivalenten kompensiert (2019: circa 54.650 t). Seit 2021 erwirbt die NHW die Zertifikate nunmehr eigenständig und ist somit nicht mehr auf den Bezug über Versorgungsunternehmen angewiesen.

7.500

Wohnungen der SBV Flensburg werden künftig mit der neuen Übertragungstechnik DOCSIS 3.1 versorgt. Entsprechende Verträge mit der TeleColumbus-Gruppe wurden verlängert.



AiBATROS

KEINE HALBE SACHE



Darlehen und Tilgungszuschuss für bezahlbares Wohnen in Neustadt an der Weinstraße

Mit einem Darlehen in Höhe von knapp 1,7 Mio. € fördert das Land Rheinland-Pfalz über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) den Neubau von 16 Mietwohnungen der WBG Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße in der Roßlaufstraße im Stadtteil Branchweiler in Neustadt. Da die Förderung einen Tilgungszuschuss von rund 360.000 € beinhaltet, muss das Darlehen nicht komplett zurückgezahlt werden. Die Wohnungen sind bis zu 25 Jahre ab Bezugsfertigkeit zweckgebunden. Mit Mieten in Höhe von 5,40 €/m² Wohnfläche liegen die Mietpreise deutlich unter dem Mietpreisniveau der Stadt.

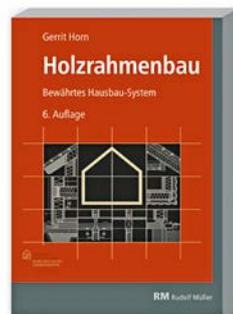
BMU und UBA loben Preis „Umwelt & Bauen 2021“ aus

Der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) und dem Umweltbundesamt (UBA) initiierte Bundespreis „Umwelt & Bauen“ würdigt Projekte, die die Ideen eines zukunftsgerichteten neuen Bauens im Sinne von ganzheitlich nachhaltigen Gebäuden bereits heute umsetzen.

Der Preis will Leuchtturmprojekte in Sachen nachhaltiges Bauen auszeichnen und dazu beitragen, die Vision der EU-Kommission für ein „Neues Europäisches Bauhaus“ mit Leben zu füllen. Bewerben können sich Akteure des Baubereichs. Teilnahmeschluss ist der **25. Mai 2021**.



Dieses Jahr wird der Preis bereits zum zweiten Mal in vier Kategorien verliehen



Das Standardwerk mit den wichtigsten Konstruktionen

Holzrahmenbau. Bewährtes Hausbau-System, Hrsg.: Holzbau Deutschland Bund Deutscher Zimmermeister im Zentralverband, von Gerrit Horn, 512 Seiten, ISBN 978-3-87104-263-8, 129 €, Verlag Rudolf Müller

Der Konstruktionskatalog ist für alle unverzichtbar, die sich mit Planung und Ausführung hochwertiger Holzbauten beschäftigen.

DAS P IN ERP

AiBATROS® UNTERSTÜTZT IN VERBINDUNG MIT IHREM ERP-SYSTEM ALLE PLANUNGS-PROZESSE IHRES IMMOBILIEN-MANAGEMENTS.

DABEI ENTSCHIEDEN SIE, WO IHR FOKUS LIEGT:

KLIMA, WIRTSCHAFTLICHKEIT, BAUZUSTAND?

SIE HABEN DEN ÜBERBLICK UND PLANEN ZIELGERICHTETE MAßNAHMEN.



EIN UNTERNEHMEN DER AAREON-GRUPPE

WWW.AIBATROS.COM

20 %

beträgt der Anteil der mit einem Aufzug erreichbaren Wohnungen bei der HWG Halle. Bei der Umsetzung des Aufzugsprogramms nutzt sie Zuschüsse aus dem Förderprogramm der Landesregierung Sachsen-Anhalt.

GWV Ketzin feiert Richtfest für 23 Wohnungen

Im März konnte die GWV Ketzin das Richtfest am Ketziner Stadtpark feiern. Dies ist ein Schritt zur Deckung des Wohnraumbedarfs, auch für barrierefreien Wohnraum, in der Region. Die Wohnflächen betragen zwischen 47 und 69 m², im Erdgeschoss entsteht eine Tagespflege.

Neubau-Offensive der Gebag weiter auf Kurs

Die Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH hat ihren Neubau in der Grabenstraße 203 in Neudorf fertiggestellt. Auf insgesamt 1.261 m² Wohnfläche sind 17 Wohnungen entstanden, die zwischen 55 und 130 m² groß sind. Die Gebag hat rund 3,7 Mio. € in das Projekt investiert. Die Planung stammt vom Duisburger Architekturbüro Druschke und Grosser. Das Objekt ist voll vermietet, alle Wohnungen sind zum 1. April 2021 an die neuen Mieter übergeben worden. Der Neubau ist Teil der Neubau-Offensive der Wohnungsbaugesellschaft. In 2021 und 2022 plant die Gebag die Fertigstellung von insgesamt 282 Wohneinheiten, zwischen 2023 und 2028 werden nach aktueller Planung über 630 weitere Wohnungen gebaut.



Die Degewo AG baut ein Wohnhochhaus

151 neue Ein- bis Fünfstückerwohnungen entstehen in einem zweiflügeligen Wohnhochhaus am Friedrich-Kaybler-Weg. Durch den Bau des Hochhauses kann vorerst auf die Bebauung dreier weiterer Potenzialflächen verzichtet werden. Die Hälfte der Wohnungen wird mietpreis- und belegungsgebunden sein. Im Haus wird es unter anderem Wohnungen für betreutes Wohnen geben. Der Entwurf für das neue Wohnhochhaus stammt vom Büro S & P Sahlmann, Potsdam.

Wohnen im Denkmal

Ab Frühsommer 2021 sind 33 Wohnungen in Eberswalde bezugsfertig. Das denkmalgeschützte Wohnensemble von fünf Gründerzeithäusern im Stadtzentrum wurde von der WHG Eberswalde umfassend energetisch saniert und unter historisch baulichen Aspekten zu moderner Wohnarchitektur umgebaut. Im Bebelquartier werden die barrierearmen Wohnungen mit Aufzug und überwiegend mit Balkonen, die in einem neuen vorgesetzten Laubengang integriert werden, ab sofort zur Vermietung angeboten. Ausgewählte Wohnungen sind mobilitätseingeschränkten Einkommensempfängern von ALG II oder Grundsicherung vorbehalten.



Joseph-Stiftung startet weiteren Wohnungsbau

Im Baugebiet Häuslinger Weg-
äcker West in Erlangen-Büchenbach
haben die Bauarbeiten für ein wei-
teres Wohnungsbauprojekt mit 85
Wohneinheiten der Joseph-Stiftung
begonnen. Die Gebäude entstehen
in Massivbauweise mit extensiv
begrüntem Flachdächern und optio-
nalen Photovoltaikanlagen. Als Fas-
sadenbekleidung dienen horizontale
und vertikale Holzverschalungen.

Platte mit Potenzial

Im Rahmen eines Pilotpro-
jektes hat die Howoge Woh-
nungsbaugesellschaft mbH
die Bauarbeiten zur Dachauf-
stockung zweier Plattenbau-
ten des Typs WBS 70 in Berlin
gestartet. Sie untersucht
dabei die technische und
wirtschaftliche Machbarkeit.
Ausgewählt wurden ein Fünf-
geschossiger im Stadtteil Buch
und ein Sechsgeschosser in
Lichtenberg. Insgesamt 50
Neubauwohnungen entstehen
in ökologischer Holzhybrid-
Bauweise.



Die Hälfte der entstehenden
Wohnungen werden öffentlich gefördert

KI und BIM im Baumanagement der Zukunft

Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung
geförderte Forschungsprojekt „Eskimo“ soll die Überwachung
der Bauausführung optimieren. Dazu wird Bildmaterial aus
Kamerasystemen durch KI-Algorithmen interpretiert und
damit ein weitaus effizienteres Baumanagement realisiert.
Weitere Informationen unter www.eskimo-projekt.de.

Alles im grünen Bereich

ista einfachSmart plus EcoTrend –
perfekt für Ihre digitale Heizkostenabrechnung

Fernauslesung

Verbrauchsinformation

HKVO

Energieeffizienz

Nachhaltigkeit

Mit ista einfachSmart plus neuem Service EcoTrend erfüllen Sie künftige Anforderungen an die Heizkostenabrechnung. Zudem setzen Sie für Ihre Liegenschaft ein deutliches Zeichen pro Nachhaltigkeit und bieten Bewohnern den Vorteil einer regelmäßigen Verbrauchsinformation. Jetzt mehr erfahren unter einfachsmart.ista.de



Wir haben keine Zeit zu verlieren

Um die Klimaziele 2050 zu erreichen, sind strategische Partnerschaften von Wohnungs- und Energiewirtschaft nötig. Die Energiewende kann nur mit einer fairen Sektorkopplung gelingen. Eine Supermaximierung der Gebäudehülle wird es alleine nicht richten.

Von Dr. Thomas Hain

Laut Umweltbundesamt hat der Gebäudesektor in Deutschland bislang den größten Beitrag zur Senkung der Treibhausgas-Emissionen seit 1990 erbracht: stolze minus 38 %. Unternehmen unter dem Dach des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. haben im gleichen Zeitraum sogar rund 60 % eingespart. Dennoch muss die Wohnungswirtschaft ihre Schlagzahl deutlich erhöhen: Bislang haben erneuerbare Energien in der Wärmeversorgung nur einen Anteil von rund 2 bis 5 % pro Modernisierungsjahr. Bis 2025 müssten es 100 % sein, um die Klimaziele in den nächsten 29 Jahren zu erreichen. Dieser verhältnismäßig kurze Zeitraum stellt eine echte Herausforderung für Wohnungsunternehmen dar – agieren und planen sie doch üblicherweise in ganz anderen Investitionszeitläufen. Selbst für solche mit Vorreiter-Position beim Klimaschutz ist es unmöglich, den gesamten Bestand in den verbleibenden knapp drei Jahrzehnten zu modernisieren.

Branche begrüßt EU-Vorstoß

In Anbetracht dieser Lage sind noch viele Fragen offen: Ist die Modernisierungsquote wirklich der passende Ansatz? Geht die Reduktion der Primärenergie in die richtige Richtung? Müsste am Ende nicht eigentlich die CO₂-Senkung das Ziel sein?

Unterstützt werden diese Überlegungen durch die sogenannte Renovation Wave der Europäischen Union. Sie will bestehende Barrieren für energie- und ressourceneffiziente Modernisierungen aufbrechen – ein Vorstoß, den die Branche sehr begrüßt. Geschehen soll dies durch gezielte Finanzierungen, die neue Anreize schaffen, auch in Kombination verschiedener Finanzierungskanäle. Ebenfalls inbegriffen: vereinfachte Beihilferegulungen und Ausbau der Kapazitäten für Renovierungsprojekte – etwa durch Hilfen bei Ausbildung und Qualifizierung von Beschäftigten im Baugewerbe. Durch den Einsatz lokaler regenerativer Energien wird zudem die Dekarbonisierung von Heizung und Kühlung gefördert.

Kritisch zu sehen sind jedoch strengere Vorschriften in Bezug auf die Gesamtenergieeffizienz: Eine Mindesteffizienz für Bestandsgebäude ist ebenso geplant wie die Pflicht von Mindest-Modernisierungsquoten für Sozialwohnungen sowie weitere bürokratische Anforderungen – etwa bei energetischen Gebäudenachweisen. Im Worst-Case-Szenario ist vieles gekoppelt an Vermietungsverbote bei Nichterfüllung.

Zur generellen Verschärfung der CO₂-Einsparvorgabe bis 2030 ist für den Gebäudesektor festzuhalten, dass bereits bei der vorausgegangenen Festsetzung in der letzten Minute eine deutliche Mehrbelastung erfolgte. Der Industriesektor hingegen wurde entlastet. Somit obliegt dem Gebäudesektor ein verhältnismäßig höheres Einsparziel als anderen Sektoren. Hinzu

Dr. Thomas Hain

Leitender
Geschäftsführer
Unternehmens-
gruppe Nassauische
Heimstätte | Wohn-
stadt (NHW)
FRANKFURT/MAIN

kommen Vorgaben hinsichtlich Nachhaltigkeit und grauer Energie im Bauprozess: Einsatz von Ressourcen, Kreislaufwirtschaft, CO₂-reduzierte Baustoffe.

Guter Ansatz: EEG und BEG

Auf Bundesebene stellte die Novellierung des EEG einen wichtigen Schritt dar, um Wohnungsunternehmen endlich die Produktion relevanter erneuerbarer Strommengen vor Ort zu ermöglichen und finanziell tragfähige Mieterstrom-Modelle umzusetzen. Dank erhöhter Befreiung von der EEG-Umlage bestehen nun bessere wirtschaftliche Möglichkeiten, eigenproduzierten Strom für Wärmepumpen zu nutzen.

Auch die neue BEG-Förderung entspricht Forderungen der Branche. Sie bietet notwendige Voraussetzungen, um die Aufgabe „Klimaschutz“ erfolgreich zu schultern. Wichtig wäre allerdings, dass die Mittelausstattung auf dem Niveau von jährlich 7 Mrd. € verstetigt wird und mittelfristig weiter anwächst. Laut einer vom GdW beauftragten Studie sind zwischen 6 und 14 Mrd. € per anno erforderlich, um die Finanzierungslücke unrentierlicher Investitionen zu schließen. Bei der NHW liegt der Mehrbedarf durch die Klimastrategie beispielsweise bei insgesamt circa 57 Mio. € – 20 Mio. € davon sind als Zuschuss erforderlich.

Schulterschluss: „Initiative Wohnen 2050“

Zu diskutieren bleibt: Die höchsten Zuschüsse bis zu 50 % im Bestand für KfW 40 und erneuerbare Energien können kaum erreicht werden. Selbst KfW 55 ist

Die der Branche auferlegten Energie-Einsparziele im Gebäudesektor erfordern praxisnahe Lösungen und weitere Finanzmittel.

nur bei wenigen bestimmten Gebäudetypen im Bestand realistisch umsetzbar. Daher sollte eine zielgerichtete Förderung auf CO₂-Minimierung setzen – nicht auf Effizienz-Supermaximierung! Weiterhin besteht Unklarheit bei der CO₂-Abgabe: Aus Branchensicht ist es entscheidend, die voraussichtlich begrenzte Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung zu differenzieren und zwar gemäß aktuellem energetischem Gebäudezustand.

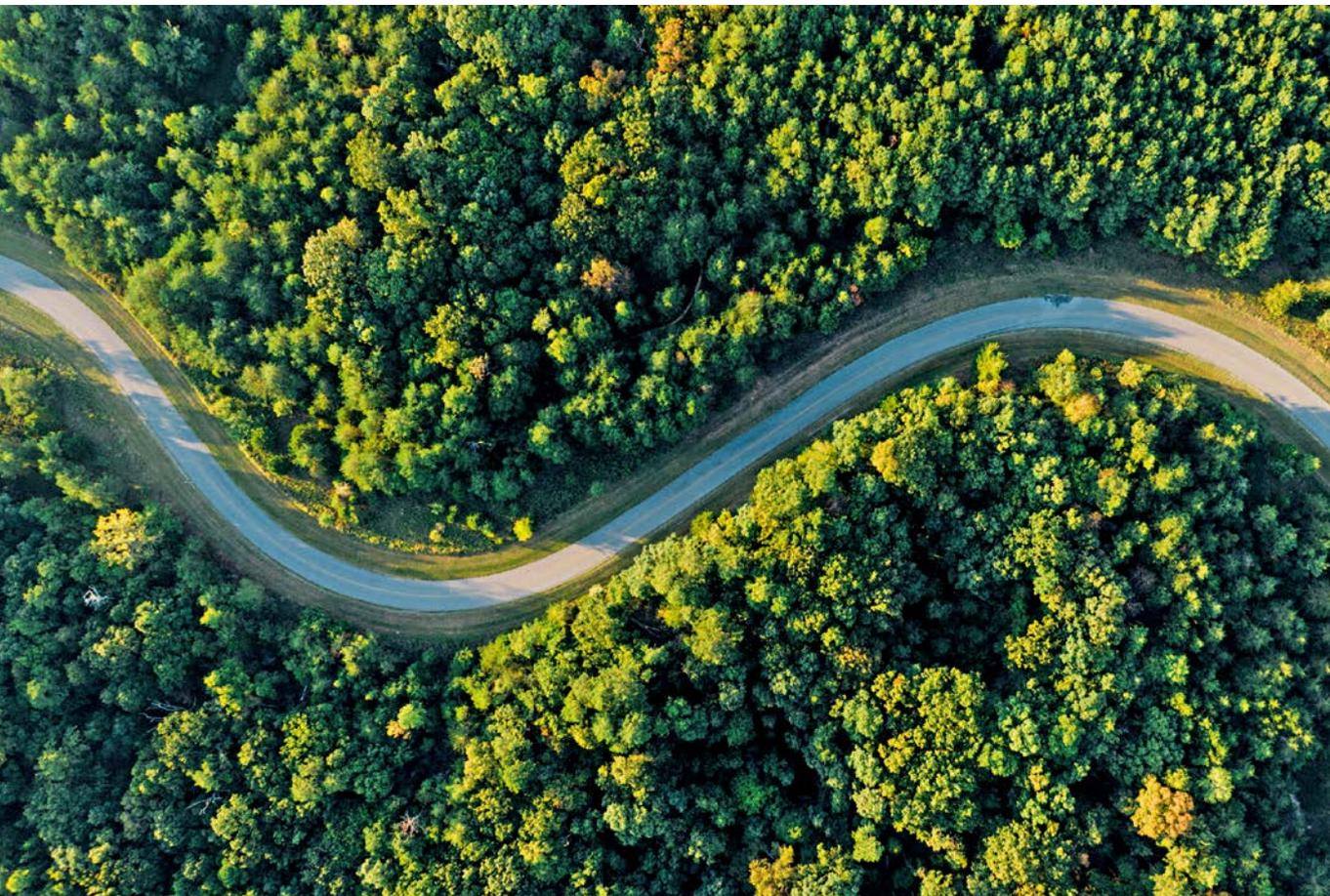
Ergo steht der Wohnungswirtschaft noch viel bevor, eine enge Zusammenarbeit ist erforderlich. Daher hat die NHW vor einem Jahr die „Initiative Wohnen 2050“ ins Leben gerufen – im Schulterschluss mit dem GdW. Mittlerweile arbeiten 80 Unternehmenspartner mit 1,7 Mio. Wohneinheiten, der GdW, acht Regionalverbände und die EBZ im Know-how-Sharing daran, der Erreichung der Klimaneutralität gerecht zu werden. Im Fokus stehen praxisnahe Lösungsansätze, konkrete Werkzeuge, die sozialverträgliche Umsetzung und eine ausreichende gesamtgesellschaftliche Finanzierung, die weder Mieter noch Vermieter übermäßig belastet. Weitere Mitstreiter sind willkommen.

TDM GREEN DEAL – MADE IN EUROPE

Großes Ziel, guter Zweck

Der Zweck: Das Pariser Klimaabkommen in konkrete Maßnahmen umsetzen. Das Ziel: Den Kontinent bis 2050 klimaneutral machen. Der Stand: Eine Vielzahl neuer politischer Vorgaben und Initiativen. Doch fangen wir von vorne an: Was hat es mit dem Green Deal im Gebäudesektor auf sich – und wie ist er zu stemmen?

Von Lily Maxwell und Joost Nieuwenhuijzen
Übersetzung von Annika Klaußmann



Den Wald vor lauter Bäumen nicht sehen – das Gefühl kann angesichts der zahlreichen Verordnungen, Gesetze und Programme, die mit dem Green Deal zusammenhängen und umgesetzt werden wollen, schon mal aufkommen



Wie lässt es sich „grün“, aber gleichzeitig für Mieter bezahlbar wohnen? Für die Erreichung beider Ziele wird die EU-Kommission dem Gebäudesektor unter die Arme greifen (müssen)

Wie aus dem jüngsten Bericht zur „Renovierungswelle“ der EU hervorgeht, sind Gebäude für 40 % des gesamten Energieverbrauchs der EU und für 30 % ihrer Treibhausgasemissionen (CO₂) aus Energie verantwortlich. Letztere müssten um schätzungsweise 60 % im Vergleich zu 2015 zurückgehen, um das vereinbarte Emissionsreduktionsziel von 55 % bis 2030 zu erreichen. Damit wird die Bekämpfung der negativen Umweltauswirkungen durch Gebäude und den Wohnungssektor für die EU zum Schlüssel ihrer Bemühungen, die Klimaziele zu bewältigen.

In der Folge stehen auch Anbieter bezahlbaren Wohnraums vor einer großen Herausforderung, nämlich nachhaltig in beispielloser Geschwindigkeit zu bauen und zu renovieren. Dazu wird der europäische Wohnungssektor eine ganze Menge Investitionen benötigen. Einige Initiativen, insbesondere die sogenannte „Renovation Wave“ (Renovierungswelle), das „Neue Europäische Bauhaus“, „InvestEU“ und „Horizon Europe“, geben zwar Hoffnung. Trotzdem gilt es abzuwarten: Die kommenden zwölf Monate werden zeigen, wie viel europäische Mittel tatsächlich in den Wohnungsbau fließen.

Der deutsche Gebäudesektor und die EU-Klimaziele

Die Bundesregierung hat die europäischen Klimagesetze und -ziele konsequent in nationale Politik



Lily Maxwell

Leiterin Netzwerk und Kommunikation
European Federation
for Living
AMSTERDAM

und Gesetzgebung integriert. Die deutschen Ziele für die Dekarbonisierung basieren direkt auf den europäischen Klimazielen, die wiederum auf dem Pariser Klimaabkommen fußen. Entsprechend will Deutschland Treibhausgase bis 2030 insgesamt um mindestens 55 % und bis 2050 um 80 bis 95 % (gegenüber 1990) reduzieren. Diese sehr ehrgeizigen Emissionsreduktionsziele sind im Klimaschutzplan 2050 festgeschrieben und im Klimaschutzprogramm 2030 genauer erläutert.

Bei der Energiewende im deutschen Gebäudesektor stehen die „Energieeffizienzstrategie Gebäude“ (ESG) und das Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Vordergrund. In der ESG ist das Regierungsziel festgelegt, bis 2050 einen „nahezu klimaneutralen“ Gebäudebestand zu erreichen, indem sowohl die Energieeffizienz als auch der Anteil erneuerbarer Energien für Wärme und andere Nutzungen erhöht werden. Dort steht auch, dass der Gebäudebereich die jährliche Renovierungsrate von etwa 1 % auf 2 % verdoppeln muss, um die sektoralen Ziele zu erreichen – eine „Renovierungswelle“ soll es richten. Das GEG, das im November 2020 verabschiedet wurde, fasst bisherige Rechtsvorschriften – das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) – in einem Rechtsrahmen zusammen und enthält auch die zusätzlichen Bestimmungen der geänderten EU-Richtlinie über die Energieeffizienz von Gebäuden (2018/844/EU). Das GEG zielt zudem darauf ab, die Umsetzung der Energieeffizienzmaßnahmen zu verbessern, indem zusätzliche Meldepflichten für Gebäudeeigentümer eingeführt wurden: Eigentümer sind nun verpflichtet, den zuständigen Behörden nach Abschluss ihrer Bau- oder Sanierungsprojekte eine rechtliche Konformitätserklärung zu unterbreiten (§§ 92, 93 GEG).



Joost Nieuwenhuijzen

Geschäftsführer
European Federation
for Living
AMSTERDAM

Insgesamt steht der deutsche Gebäudesektor bei der Umsetzung der EU-Ziele nicht schlecht da – beispielsweise sind seine Treibhausgasemissionen zwischen 1990

und 2018 um rund 44 % gesunken –, doch es müssen weitere Fortschritte gemacht werden. 14 % der gesamten CO₂-Emissionen in Deutschland entfallen unmittelbar auf den Gebäudebereich. Er ist für rund ein Viertel des gesamten Primärenergieverbrauchs >



Dass die Klimawende (und mit ihr der Green Deal) nicht nur ein politisches, sondern vor allem auch ein gesellschaftliches Thema ist, zeigen die immer zahlreicher werdenden, globalen Demonstrationen der vergangenen Jahre

und 35 % des Endenergieverbrauchs verantwortlich, wie die Deutsche Energieagentur (Dena) vorrechnet. Davon entfallen wiederum 63 % auf den Wohnungssektor. Es gibt also noch genug zu tun – und einige finanzielle Herausforderungen zu meistern.

Was bietet Europa dem Wohnungssektor an?

Die EU steht unter Druck, dem Gebäudesektor und Anbietern von bezahlbarem Wohnraum dabei zu helfen, ihre Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, denn die Bedeutung der Bezahlbarkeit von Wohnraum, insbesondere in den Metropolregionen, ist in den letzten Jahren immer deutlicher geworden.

Obwohl weder Wohnungs- noch kommunale Angelegenheiten in die direkte Zuständigkeit der EU fallen, werden sie doch von der Politik und der Gesetzgebung auf EU-Ebene zu städtischen Fragen (zum Beispiel die Neue Leipzig-Charta) sowie den neuen Klimazielen, die sich mit den Treibhausgasemissionen und dem Energieverbrauch des Bausektors befassen, beeinflusst. Es gibt zunehmenden Druck auf die EU, in solchen Angelegenheiten zu intervenieren und die Bezahlbarkeit sowie Nachhaltigkeit von Wohnraum zu fördern. Die Spannungen um die Regulierung von etwa Airbnb in Europa, bei der einige europäische Großstädte auf strengere EU-Rechtsvorschriften für Sharing-Plattformen drängen, sind nur ein Beispiel dafür.

Ob sich aber beispielsweise eine EU-weite Wohnungspolitik oder mögliche „Erschwinglichkeitsziele“

in absehbarer Zeit herauskristallisieren werden, ist unklar. Sicher ist stattdessen, dass der Green Deal Gebäude im neuen EU-Haushaltsplan viel mehr als je zuvor zu einer Priorität gemacht hat – vielleicht in Anerkennung des Ausmaßes der Herausforderung, vor der Anbieter bezahlbaren Wohnraums stehen, wenn es darum geht, Klimaziele zu erreichen und gleichzeitig die Erschwinglichkeit für Mieter zu gewährleisten. Jedenfalls scheinen nachhaltiges Bauen und Renovieren – neben sauberer Energie – eine wichtige Säule nicht nur des Green Deals, sondern auch des Europäischen Aufbauplans für die durch die Corona-Pandemie entstandenen Schäden zu sein.

Die Renovierungswelle

Die Renovierungswelle ist die Leitinitiative des Green Deals im Gebäudebereich und zielt auf die Förderung nachhaltiger Sanierungen des europäischen Wohnungsbestands ab. Vor dem Hintergrund der Covid-19-Krise erscheint die der Initiative zugrundeliegende Vorstellung der EU-Kommission passend, dass „Renovierung eine einzigartige Gelegenheit bietet, unsere Gebäude umzudenken, umzugestalten und zu modernisieren, um sie fit für eine grünere und digitale Gesellschaft zu machen“.

In dem im Oktober 2020 veröffentlichten Dokument zur Renovierungswelle hat die EU-Kommission festgestellt, dass nur 0,2 % des Gebäudebestands in der EU jährlich einer tiefgreifenden Renovierung unterzogen werden, um den Energieverbrauch zu

senken. Das Fazit der Kommission, dass die Senkung der Kohlenstoffemissionen aus dem Bausektor auf Netto-Null angesichts dieses Tempos Jahrhunderte dauern würde, überrascht deshalb wenig.

Auch das Ziel der Renovierungswelle erscheint vor diesem Hintergrund einleuchtend: die jährliche energetische Sanierungsrate von Wohn- und Nichtwohngebäuden bis 2030 zu verdoppeln und tiefgreifende energetische Sanierungen zu fördern. Schätzungen zufolge könnte dies zu 35 Mio. Gebäudeeinheiten führen, die bis 2030 renoviert werden. Aber: Diese Rate müsse beibehalten werden, wenn Europa bis 2050 klimaneutral sein soll, so die Kommission. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet das unter anderem, sich noch stärker darauf zu konzentrieren, den Bau und die Sanierung von Gebäuden kreislaufförmiger und nachhaltiger zu gestalten, im Gegenzug die Gebäude selbst energieeffizienter zu machen sowie die mit ihnen verbundenen CO₂-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus zu verringern.



Wenn es doch so einfach wäre: Mit einem neuen Anstrich ist es beim Green Deal nicht getan

Es bleibt die immer wichtige Frage: Was bedeutet das am Ende in Bezug auf die Finanzierung? Politik und Regulierung sind wichtig, aber die Finanzierung wird ein entscheidender Faktor für das Erreichen der Ziele sein. Auch die EU weiß, dass der Wohnungssektor seine eigene grüne Wende ohne entsprechende Finanzierung unmöglich bewältigen kann. Im schlechtesten Fall könnten sozial orientierte Wohnungsunternehmen gezwungen sein, Anteile oder Bestände zu verkaufen, um an zusätzliche Mittel zu gelangen oder die Finanzierungslast auf die Mieter umzulegen. Keine dieser Optionen ist eine gute im Kontext der aktuellen Krise um bezahlbares Wohnen.

Finanzierung und Initiativen der EU-Renovierungswelle

1) NEXTGENERATION-EU

Die Covid-19-Pandemie hat einen enormen wirtschaftlichen Abschwung innerhalb der EU verursacht. Als „Weg aus der Krise“ entwickelte die EU-Kommission das Konjunkturprogramm „NextGeneration-EU“, das neben dem mehrjährigen Finanzrahmen der EU ein beispielloses Volumen an Mitteln (rund 750 Mrd. €) zur Verfügung stellen wird. Zu den Förderprogrammen, die auch für bezahlbares Wohnen infrage kommen, gehören:

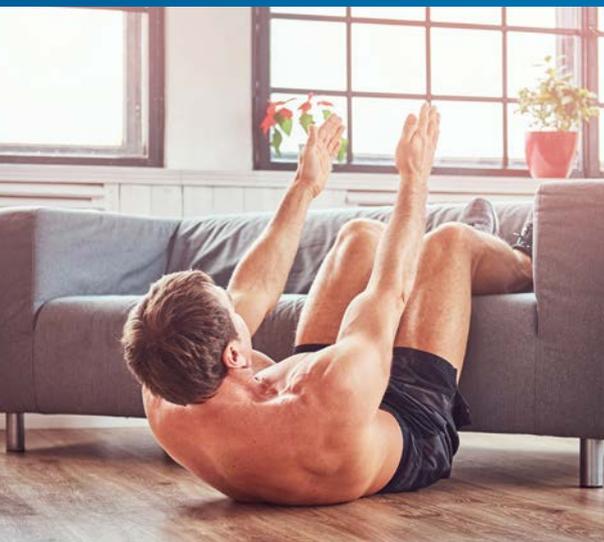
- **Aufbau- und Resilienzfazilität**

Gesamtbudget von rund 672 Mrd. €. Davon werden etwa 312 Mrd. € in Zuschüsse und 360 Mrd. € an Darlehen für die Mitgliedstaaten fließen.

- **REACT-EU**

Zusätzliche Mittel als Aufbauhilfe für den Zusammenhalt und die Gebiete Europas im Umfang von rund 47,5 Mrd. € von 2020 bis 2022. >

Einfach stark. Wohlfühltemperatur Workout:



22°C

► Ganz ohne Muckis den CO₂-Ausstoß halbieren? Unser kraftvolles Teamwork aus Wärmepumpe und Gas-Brennwert kann es: **Die Condens Hybrid 8000i F.** Spart Platz, ist leise und im täglichen Workout extrem fleißig.

Bosch kann einfach Heizung!



BOSCH
Technik fürs Leben



· **Zusätzliche Mittel**

Unterstützung aus anderen europäischen Programmen oder Fonds wie Horizont2020, InvestEU oder den Fonds für einen gerechten Übergang (Just Transition Fonds).

2) GERECHTER ÜBERGANGSMECHANISMUS

Der „Just Transition Mechanism“ (JTM) ist ein Finanzierungsinstrument, das darauf abzielt, „dass der Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft fair verläuft und niemand zurückgelassen wird“, so die EU-Kommission. Unter anderem die Renovierungswelle fällt unter diesen Mechanismus, der ein Schlüsselinstrument für die Mobilisierung privater Finanzmittel für nachhaltige Gebäude sein wird. Der JTM deckt drei zentrale Finanzierungssäulen ab, die insgesamt rund 150 Mrd. € mobilisieren sollen: den Fonds für einen gerechten Übergang, InvestEU und die Darlehensfazilität der Europäischen Investitionsbank (EIB). Die EU-Kommission geht davon aus, dass die Mitgliedstaaten den Bau und die Renovierung von nachhaltigem, bezahlbarem Wohnraum über den Fonds unterstützen können. Die EIB und InvestEU werden hingegen besonders nützliche Finanzierungsquellen für Wohnungsanbieter sein, die nicht für den Strukturfonds in Frage kommen.

3) HORIZONT EUROPA

Horizont Europa ist das neue EU-Rahmenprogramm für Forschung und Innovation. Die ersten Finanzierungsaufträge des Horizont-Programms wurden im September 2020 im Rahmen des Vorgänger-Programms „Horizont2020“ gestartet. Einer der Aufrufe war speziell dem Thema „Bauen und Renovieren in ressourcen- und energieeffizienter Weise“ gewidmet. Neue Aufrufe für „Horizont Europa“ werden voraussichtlich im April 2021 veröffentlicht. Es besteht die Hoffnung, dass sich viele direkt und indirekt mit dem Wohnungssektor befassen werden.

4) NEUES EUROPÄISCHES BAUHAUS

Das im Januar 2021 gestartete Projekt „New European Bauhaus“ ist die jüngste mit Wohnen befasste Initiative, die im Rahmen des Green Deal angelaufen

ist. Die EU-Kommission nennt es ein ökologisches, wirtschaftliches und kulturelles Projekt, das darauf abzielt, zukünftige Lebensweisen nachhaltig zu gestalten. Die Initiative wird aus drei Kernphasen bestehen – Konzeption, Umsetzung und Verbreitung –, die laut Medienberichten insgesamt etwa fünf Jahre dauern sollen. Die Einzelheiten der Initiative müssen jedoch noch festgelegt werden.

Worauf muss sich die deutsche Wohnungswirtschaft einstellen?

Noch ist unklar, wie die Mittelzuweisung im neuen EU-Haushalt genau aussehen wird. Auch Programme wie zum Beispiel Horizont Europa stehen noch nicht bis ins Detail fest. Vieles deutet aber schon jetzt

„Das ‚Neue Europäische Bauhaus‘ ist ein Hoffnungsträger. Wir wollen damit herausfinden, wie wir nach der Pandemie besser zusammenleben können.“

Ursula von der Leyen
Präsidentin der EU-Kommission

darauf hin, dass Anbieter bezahlbaren Wohnraums auf Unterstützung durch EU-Gelder hoffen können – und damit einhergehend eine verstärkte Fokussierung auf einen gerechten, grünen und produktiven Wandel (wie ihn die Neue Leipzig-Charta vorsieht) in allen Bereichen der Gesellschaft.

Deutschland hat bereits seit 1990 gute Fortschritte bei der Eindämmung der Emissionen des Gebäudesektors erzielt. Das Land

ist zudem in einer großartigen Position, dies auch weiterhin zu tun, da es bereits internationale und europäische Klimaziele in nationales Recht integriert, frühere einzelne Gesetze und Verordnungen zu vereinfachen, integrierten Rahmenwerken gebündelt und einen Präzedenzfall für die Bereitstellung großer nationaler Subventionen geschaffen hat. Trotzdem sieht sich auch Deutschland zunehmenden Problemen in Bezug auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum gegenüber, vor allem in den großen Städten. Die EU und die Bundesregierung müssen deshalb dafür sorgen, dass die deutsche Wohnungswirtschaft ihre Klimaziele erreichen kann, ohne die Mieten erhöhen oder beim dringend benötigten Neubau kürzertreten zu müssen.

Vor diesem Hintergrund kann 2021 viel gewonnen werden. Eines steht jedoch jetzt schon fest: Die deutsche Wohnungswirtschaft sollte die verschiedenen anstehenden EU-Förderprogramme im Auge behalten, um sicherzustellen, dass sie von den umfassenden Finanzspritzen, die potenziell auf uns zukommen, profitieren kann.

Die European Federation for Living

Die European Federation for Living (EFL) mit Sitz in Amsterdam ist eine der Netzwerkorganisationen Europas, die Wissensaustausch und Nachhaltigkeit für bezahlbares Wohnen fördert. Zu den Mitgliedern der EFL, die rund 1,5 Mio. Haushalte in Europa repräsentieren, gehören neben Wohnungsunternehmen unter anderem auch Universitäten und Privatunternehmen. In Deutschland kooperiert der Verband mit der EBZ Business School in Bochum und hat einen Mitgliedsstützpunkt in Städten wie Berlin, Stuttgart, Frankfurt und Bamberg.

Deutsche Wohnungsunternehmen können sich bei info@ef-l.eu um eine Mitgliedschaft bewerben. Weitere Informationen finden Sie unter www.ef-l.eu

TDM ENERGETISCHE STADTSANIERUNG

Klimaschutz im Quartier: Weiterentwicklung der KfW-Programme

Anfang April 2021 starteten KfW-Programme für die energetische Stadtsanierung mit deutlich verbesserten Bedingungen. Der Fokus der Programme 432 und 201/202 liegt nun auf ganzheitlichen Ansätzen zur Verbesserung des Klimaschutzes im Quartier und zur Steigerung von Energieeffizienz.

Klimaschutz und -anpassung werden nun als kommunale Querschnittsaufgabe definiert. Die bisher Gebäude- und technologiebasierte Förderung erhält einen Raumbezug; Förderzwecke werden ausgeweitet. Im Fokus stehen nun auch die grüne Infrastruktur, die wassersensible Umgestaltung von Freiräumen, klimafreundliche Mobilität, die Schaffung verkehrsreduzierter Bereiche oder die Sektorkopplung. Zu den neuen Fördertatbeständen zählen auch das Energiemanagement im Quartier mit Mess-, Steuer-, Regelungstechnik, Software und Sensorik sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Lastenmanagements oder der Ladeinfrastruktur.

Im Programm 432 werden Zuschüsse erhöht, der Betrag für Sanierungsmanager, Fördersatz und För-

derhöchstbetrag angehoben sowie im Programm 202 neue Themenfelder gefördert und für auf Quartierskonzepten basierende Maßnahmen deutlich höhere Förderzuschüsse gewährt. Neu ist die Verknüpfung vorinvestiver (432) und investiver (201+202) Förderung, die Anreize setzt für konzeptbasierte Vorhaben und integriertes Vorgehen.

Die energetische Stadtsanierung ist damit Teil eines von der Wohnungswirtschaft lange geforderten Paradigmenwechsels geworden, der die Treibhausgasminderung zur Steuerungsgröße macht. Antragsberechtigt sind weiterhin jedoch nur kommunale Gebietskörperschaften und deren rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe. (red.) —

Weitere Informationen: www.kfw.de/432; www.kfw.de/202

Aareon Live

Pioneering Work

Praktische Pionierarbeit steht im Fokus unseres digitalen und interaktiven Events. Entdecken Sie, welchen Mehrwert neue Lösungen bringen und welche Chancen sie eröffnen. Erfahren Sie, wie man ein solides Fundament für eine pionierfreundliche Unternehmenskultur legt!

10. Juni 2021 www.aareon-live.de

 Aareon

TDM BUNDESFÖRDERUNG FÜR EFFIZIENTE GEBÄUDE

Grüner Deal – hohe Kosten?

Der Green Deal soll ganz Europa umweltfreundlicher machen – auch die deutsche Wohnungswirtschaft. Ganz günstig wird das nicht, weder für Mieter noch für Vermieter. Zum Glück kann man steigenden Kosten etwas entgegensetzen.

Von Frank Urbansky



Mehr Klimaneutralität im Wärmemarkt – so lautet ein Ziel, das mit der Umsetzung des Green Deals in Deutschland erreicht werden soll. Mittels des BEHG werden die Kosten für fossile Brennstoffe deswegen angehoben

Wenn Europa klimaneutral werden soll, muss man im Gebäudesektor ansetzen. Denn der verbraucht 40 % aller Energie – Wärme, Warmwasser, Strom, Kühlung. Der Green Deal der EU, der auch in Deutschland umgesetzt werden muss, will genau dies stemmen. Ein erstes Gesetz, das hierzulande für mehr Klimaneutralität im Wärmemarkt sorgen soll, ist das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG). Es gilt seit Anfang dieses Jahres und wird bis 2025 kontinuierlich alle fossilen Brennstoffe im Wärmemarkt verteuern. Danach erfolgt eine Überführung in einen halbfreien Zertifikatehandel.

Wer bezahlt?

Unstrittig ist, dass genau solche Gesetze nötig sind. Dennoch geht es nicht nur darum, fossile Brennstoffe teurer zu machen, sondern den Energieverbrauch von Gebäuden effizienter zu gestalten. „Im Gebäudesektor hinken wir unseren Zielen am meisten hinterher“, so Pascal Canfin, Vorsitzender des Unterausschusses im Europaparlament. Bislang würden in Europa jährlich nur 0,4 bis 1,2 % des Gebäudebestands saniert. In Deutschland liegt die Sanierungsrate nach Auskunft des Bundesverbands der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) bei etwa 1 %. Diese Zahl müsse sich für die Klimaziele mindestens verdoppeln.

Das bedeutet bis 2030 jährliche Investitionskosten von 120 Mrd. € in Wohngebäude sowie weitere 75 Mrd. € in Gebäude der öffentlichen Hand. Eine Aufgabe, bei der alle Akteure an einem Strang ziehen sollten – doch stattdessen herrscht eher Uneinigkeit. Und das liegt vor allem an der Frage nach den Kosten und wer sie tragen soll. Klar ist, dass das BEHG die Heizkosten verteuert. Bisher wären die vom Mieter zu tragen. In der deutschen Politik tobt längst ein Streit, ob ein Teil dieser Kosten nicht durch die Vermieter zu tragen sei.

Bei den Sanierungen sieht es nicht viel besser aus. Auch hier sind die Kosten bisher auf den Mieter umzulegen, in Höhe von 8 % pro Jahr. Die Mieter werden also sowohl bei den Brennstoff- als auch bei den Sanierungskosten doppelt belastet. Das Problem ist der Wohnungswirtschaft bekannt und speziell im sozialen Wohnungsbau als kaum lösbar eingestuft.



Frank Urbansky
freier Journalist
LEIPZIG



Dämmung ist nach wie vor ein probates Mittel im Neubau, um die nötige Energieeffizienz zu erlangen und damit durchs BEHG verteuerte fossile Brennstoffe einzusparen

Deswegen fordern etwa der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und der Deutsche Mieterbund, beide sonst nicht immer einer Meinung, „eine massive Ausweitung öffentlicher Unterstützungsleistungen für die energetische Gebäudesanierung“. Sie rechnen der Politik vor, dass etwa 2018 die energetische Sanierung eines Altbaus gut 323 €/m² gekostet habe und man dafür eine Mieterhöhung von 2,15 €/m² brauche.

Bei manchen Niedrigmieten entspräche dies fast einer Verdoppelung, wobei sich die höhere Energieeffizienz nur in Form einer Mietminderung von 0,67 €/m² bezahlt mache. Das führt zwangsläufig zu höheren Mieten. „Mehr Klimaschutz beim Wohnen darf nicht gleichbedeutend mit Mieterhöhungen bis hin zu Verdrängung aus der angestammten Wohnung werden“, so GdW-Präsident Axel Gedaschko. Die Europäische Kommission müsse den Green Deal so ausgestalten, dass Mieter bei energetischen Sanierungen von Einsparungen bei den Energiekosten profitierten und Vermieter beihilfefreie Zuschüsse erhielten. Doch das ist derzeit kaum zu erwarten.

„Klimaschutzgesetze und Energieeffizienzstrategien bieten keine Ansätze, um das Kosten-Nutzen-Dilemma oder Vermieter-Mieter-Dilemma aufzulösen“, konstatiert denn auch Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes. Doch es gibt auch einen Silberstreif am Horizont: Immerhin bei den beihilfefreien Zuschüssen hat die Bundesregierung reagiert. >



Alle fossilen Brennstoffe im Wärmemarkt, wie hier Fernwärme ...

Vorerst gilt die BEG nur für Zuschüsse bei einzelnen Sanierungsmaßnahmen. Maßnahmen, die mit Hilfe des geförderten individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) umgesetzt werden, erhalten fünf Prozentpunkte mehr Zuschuss. Ein neues Heizsystem kann so mit bis zu 50 % der Kosten bezuschusst werden, Dämmmaßnahmen, neue Fenster und Lüftungsanlagen mit bis zu 25 %. Die Einzelmaßnahmen können auch über mehrere Jahre hinweg aufeinanderfolgend beantragt werden. Der Bonus für den Sanierungsfahrplan kann dabei jedes Mal neu beantragt werden. Die Maßnahmen müssen jedoch tatsächlich zu mehr Energieeffizienz führen. Das soll mit verstärkten Kontrollen sichergestellt werden. Die Begleitung durch einen Bauexperten wird weiterhin zusätzlich gefördert: mit bis zu 2.000 € je Wohneinheit oder 20.000 € maximal bei Mehrfamilienhäusern.

Ab 1. Juli 2021 soll die Förderung von Gesamtsanierungen ebenfalls auf dieses neue System umgestellt werden. Bis dahin sollen auch die neuen Kreditvarianten bei der KfW zur Verfügung stehen. Dann gilt, dass alle Förderungen sowohl als Zuschuss als auch als Kredit möglich sind. Bisher war dies nur bei einigen Fördergegenständen der Fall.

Förderung des BEG gegen Teuerung nutzen

Denn die unvermeidbaren Teuerungen, die zuerst auf die Mieter zukommen, können gemindert werden – allerdings vorrangig durch die Vermieter. Dafür wurden mit Beginn des Jahres die bisherigen Förderungen für energieeffiziente Gebäude, die sich vor allem im Marktanreizprogramm (MAP) und dem Anreizprogramm Energieeffizienz (APEE) widerspiegeln, zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zusammengefasst und vereinfacht. Ab Mitte 2021 wird die KfW nur noch für Kredite zuständig sein, das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) nur noch für Zuschüsse.

Gefördert werden weiterhin als Erstes Einzelmaßnahmen, etwa der Wechsel des Heizsystems, aber auch Komplettmaßnahmen. Unterschieden werden zwei weitere Förderschwerpunkte: Neubauten und Komplettanierungen bei Wohngebäuden sowie bei Nichtwohngebäuden. Dabei wurden die Förderungen für energetische Sanierungen, einer der Preistreiber für die Mieter, deutlich besser ausgestattet.

Damit folgt die BEG dem seit Ende 2020 geltenden Gebäudeenergiegesetz (GEG), das eine ebensolche Einteilung vornimmt. Zudem wird die Energieberatung für Wohngebäude (EBW) mit einem Zuschuss in Höhe von 80 % gefördert. Alle Anträge für eine Förderung müssen vor Maßnahmenbeginn beim BAFA gestellt werden. Neu ist: Jetzt bedarf es nur eines einzigen Antrags statt der bisher möglichen zehn verschiedenen Anträge bei BAFA und KfW.

Wie das BEHG die Heizkosten verteuert

2021 startete der Emissionshandel auf Grundlage des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) außerhalb des Strommarktes (für den gilt seit 2005 das European Union Emissions Trading System – ETS) mit einem Preis von 25 €/t CO₂. Bis 2025 steigt dieser Preis schrittweise auf 55 € an. Ab 2026 sollen die Preise in einen halbfreien Handel mit einem Korridor von 55 bis 65 € überführt werden. Das BEHG soll helfen, den derzeitigen jährlichen Ausstoß von 117 Mio. t CO₂-Äquivalenten auf 72 Mio. t im Jahr 2030 zu senken.

Konkrete Teuerungen bei Brennstoffen

Brennstoff	2021 (in ct/kWh)	2025 (in ct/kWh)
Heizöl (je Liter)	0,79	1,08
Erdgas	0,6	0,73
Fernwärme (je nach Quelle)	0,5 bis 0,7	0,61 bis 0,85

Konkrete Teuerung für eine durchschnittliche Mietwohnung in Deutschland mit 71 m²

Standard	2021 (in €)	2025 (in ct/kWh)
Vor 1980 errichtet, Ölheizung	118	260
Nach 2020 errichtet, Erdgas	27	60

Neue Effizienzklassen lösen KfW-Standards ab

Für Bauherren im Wohnungsbereich gelten nun die neuen Effizienzklassen (Effizienzhaus EH EE), die jedoch den bisherigen KfW-Standards entsprechen (etwa EH 55 EE für KfW 55). Allerdings wurde in sie der Einsatz erneuerbarer Energien integriert. Damit bei Sanierungsvorhaben die Effizienz gesteigert wird, ist Klasse EH 40 EE besonders bei der Förderung privilegiert. Sie entspricht in etwa dem bisherigen KfW-40-Standard. Häuser, die nach KfW-115 saniert werden, also der neuen Klasse EH 115, werden hingegen überhaupt nicht mehr gefördert. Allerdings sind solche Sanierungen nach dem GEG sowieso nicht mehr möglich. Hier gilt im privaten Wohnbereich mindestens der KfW-70-Standard, also die EH 70 EE.

Hinzu kommen noch NH-Klassen für nachhaltiges Bauen, die allerdings entsprechend überwacht und zertifiziert werden müssen. Diese sind jedoch mit den vorgenannten energetisch orientierten Standards bei der Förderung nicht kombinierbar.

Wenngleich es auch keine direkte Förderung ist, so sollte doch auch Folgendes beachtet werden: Anre-

chenbar auf die Gebäudeeffizienz sind nach § 103 des Gebäudeenergiegesetzes Effizienz-Maßnahmen, die mit Hilfe von Innovationen, wie etwa digitalen Maßnahmen oder dem Einsatz Künstlicher Intelligenz, erreicht wurden. Die dadurch eingesparten Energiemengen müssen jedoch bilanziell nachgewiesen werden. —



... aus Kohlekraft im Kraftwerk Lippendorf, verteuern sich durch das BEHG

Anzeige

Hybridmakler moovin: B2B Vermietung neu gedacht

Vorstoß in der modernen Wohnraumvermietung: Deutschlandweiter Hybridmakler moovin baut sein Team von Vermietungsexperten weiter aus und verfügt über 120 Wohnungsberater – Tendenz steigend.



Schneller vermieten durch innovative Software und ein bundesweites Expertennetzwerk

moovin Immobilien GmbH

Sternstraße 121
20357 Hamburg
Tel: 040 22 61 630 - 73
ante@moovin.de
www.moovin.de



Ob Neubauprojekt oder Bestandsimmobilien mit mehreren Einheiten an verschiedenen Standorten: Wer seine Immobilie vermieten will, braucht einen Service-Partner der sich auf eine schnelle Vermietung fokussiert, IT gezielt einsetzt und deutschlandweit tätig ist. moovin hat sich auf Vermietung spezialisiert, arbeitet mit smarter Software und stellt Vor-Ort-Services, um bewährte Prozesse zu optimieren.

Voller Service, geringe Provision

Mit dem Fokus auf Effizienz im Vermietungsprozess holt sich das PropTech weitere Experten mit ins Boot: So setzt moovin neue Maßstäbe im Customer Success Management und etabliert eine Abteilung, die neben der Betreuung von Vermietern für transparente Reportings und Mietpreiseinschätzungen zuständig ist. Immobilien-Marketeers kümmern sich um die optimale Darstellung der Inserate. Um nicht nur den Ansprüchen von Eigentümern vollends gerecht zu werden, betreuen ab sofort Tenant Manager rund um die Uhr auch Mieterbedürfnisse.

Dienste vor Ort und der Einsatz von Technologie runden das Full-Service-Paket ab. Dank dieser Kombination kann moovin mit einer Pauschale von nur einer Nettokaltmiete vermieten.

TDM GUTE BETRIEBSFÜHRUNG DER HEIZUNGSTECHNIK

Temperaturen runter, Gebäudeeffizienz hoch

Energiewende und Klimaschutz erfordern innovative Lösungen beim Neubau. Doch die Aufgaben liegen im Bestand. Und die Ergebnisse aus dem „BaltBest“-Forschungsprojekt machen deutlich: Schaffen Vermieter Möglichkeiten zur Energieverschwendung, nutzen das die Mieter.

Von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus, Simon Jurkschat und Karsten Fransen

Wohnungsunternehmen befassen sich aktuell in breiter Front mit Klimapfaden und in diesem Zusammenhang mit den CO₂-Emissionen ihrer Bestände. Seit dem 1. Januar 2021 ist für Emissionen aus Brennstoffen ein CO₂-Preis bei Gebäuden und im Verkehr von 25 €/t CO₂ zu zahlen und dieser Preis soll kontinuierlich steigen. Nicht zuletzt aufgrund dieser CO₂-Abgabe, die zu einer deutlichen Erhöhung der Heizkosten führen wird, ist es zunehmend auch von großer wirtschaftlicher Bedeutung, sich damit auseinanderzusetzen. Die durchschnittlichen CO₂-Emissionen für eine mit Erdgas beheizte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus liegen bei circa 2,3 t/a. Während die zusätzlichen Kosten in 2021 noch bei 68,42 €/a liegen, steigen diese bis 2025 bereits auf 150,54 €/a an und erhöhen die Heizkosten unter Berücksichtigung der heutigen Energiepreise dann um circa 22 %. Daher sind Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und der damit verbundenen Senkung der CO₂-Emissionen dringend geboten und in vielen Unternehmen „Chefsache“.

Die Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand – ein Zusammenschluss aus Wohnungswirtschaft, Industrieunternehmen, Verbänden und Forschungseinrichtungen – widmet sich aktuell dieser Herausforderung in dem Forschungsprojekt



Prof. Dr. Viktor Grinewitschus

Stiftungsprofessur
Energiefragen der
Immobilienwirtschaft
EBZ Business School
BOCHUM

„Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im Bestand (BaltBest)“. Hier stehen für Bestände von sieben Wohnungsunternehmen unter Verwendung der Infrastruktur des Energiedienstleisters Techem Forschern der TU Dresden und der EBZ Business School in Bochum anonymisierte Daten zur Verfügung, die einen tiefen Einblick in die Betriebsführung der Gebäude ermöglichen. Ziel ist es, Verfahren zur verbesserten Betriebsführung zu entwickeln und deren Wirkung auf die Energieeffizienz von Gebäuden zu bewerten.

Es zeigt sich, dass sowohl Vermieter als auch Mieter hier Möglichkeiten haben, die Kostensteigerungen durch die CO₂-Abgabe zu verringern oder bestenfalls für die nächsten Jahre zu kompensieren. Dass Effizienzpotenziale bei der Anlagentechnik und dem Nutzerverhalten existieren, wirkt nachvollziehbar. Welche Wechselwirkungen zwischen der Betriebsführung der Heizungsanlage und dem Nutzerverhalten bestehen, gilt es im Folgenden zu verdeutlichen.



Simon Jurkschat

Wiss. Mitarbeiter
Stiftungsprofessur für
Energiefragen der
Immobilienwirtschaft
EBZ Business School
BOCHUM

Kleiner Exkurs in die Gebäudephysik: Wärmebedarf und Wärmeangebot

Nicht nur Unternehmen, auch Gebäude haben eine Leistungsbilanz. Auf der Einnahmenseite stehen interne Wärmegewinne

(Wärmeabgabe der Personen, elektrischer Energieverbrauch) und solare Einstrahlung, auf der Ausgabenseite stehen die Transmissions- und Lüftungsverluste

des Gebäudes. Sind die „Einnahmen“ kleiner als die „Ausgaben“, muss ausgeglichen, also geheizt werden. Dies ist bei unserem Gebäudebestand üblicherweise der Fall, wenn die durchschnittliche Tages-Außentemperatur kleiner als 15 °C ist. Das Defizit steigt dann proportional mit der Temperaturdifferenz zwischen innen und außen an.

Um einer Energieverschwendung vorzubeugen, haben Heizungsanlagen seit den 1970er Jahren eine witterungsgeführte Vorlauftemperaturregelung. Sinkt die Außentemperatur, steigt die Temperatur des Heizungswassers und damit die potenzielle Leistung der Heizkörper an, steigt die Außentemperatur, reduziert sich die Temperatur des Heizungswassers und damit die Leistung der Heizkörper. Idealerweise wird so bei sich ändernden Temperaturen nicht mehr Leistung zur Verfügung gestellt, als zum Ausgleich der Leistungsbilanz notwendig ist. Die Wirkung ist umso besser, je präziser und sorgfältiger die Einstellung vorgenommen wird. Eine Standardauslegung und -einstellung ist, dass die Vorlauftemperatur der Heizungsanlage bei einer Außentemperatur von 20 °C der Raumtemperatur und bei -10 °C Außentemperatur einer Solltemperatur von 70 °C entspricht (siehe Abbildung 1).

Leistung satt: Kompetenz- oder Aufmerksamkeitsdefizit?

Doch wie sieht es in der Praxis aus? Um alle im BaltBest-Projekt untersuchten Heizungsanlagen bezüg-



Karsten Fransen
Wiss. Mitarbeiter
Stiftungsprofessur für
Energiefragen der
Immobilienwirtschaft
EBZ Business School
BOCHUM

lich ihrer Einstellung der Heizkennlinie zu bewerten, hilft uns Abbildung 2 weiter. Unsere ideal eingestellte Heizungsanlage wird durch den grünen Punkt beschrieben: Bei einer Außentemperatur von 20 °C beträgt die Vorlauftemperatur 20 °C (Heizung aus), bei einer Außentemperatur von 0 °C wird die Vorlauftemperatur auf 50 °C geregelt. Dies entspricht einer Standardauslegung (70 °C Vorlauftemperatur bei einer Außentemperatur von -15 °C). Die anderen Punkte stellen die weiteren Anlagen im Gesamtprojekt dar. Deren Position in der Grafik ergibt sich aus den real gemessenen Vorlauftemperaturen bei 20 °C und bei 0 °C Außentemperatur. Je weiter sich eine Anlage rechts von unserer idealen Heizungsanlage befindet (horizontaler Pfeil), desto höher ist der Leistungsüberschuss bei hohen Außentemperaturen, je weiter eine Anlage über der idealen Anlage angeordnet ist (vertikaler Pfeil), desto höher ist der Leistungsüberschuss bei niedrigen Außentemperaturen. Es zeigt sich auch, dass es (wenige) Anlagen gibt, die mit deutlich niedrigeren Temperaturen arbeiten, als es unserer Standardeinstellung entspricht. Zum Vergleich sind zwei weitere Anlagen in der Grafik gekennzeichnet (gelber und roter Punkt), deren Verhalten im Folgenden noch genauer untersucht wird.

FÜHREN HÖHERE TEMPERATUREN ZUR ENERGIEVERSCHWENDUNG?

Was sind die Probleme, die aus der nicht sachgerechten Einstellung der Heizungsanlage resultieren? Grundsätzlich ist es so, dass die Wärme nicht verlustfrei aus dem Heizungskeller in die Wohnungen transportiert werden kann. Die Rohrleitungen geben >

Abb. 1: Standardauslegung und -einstellung von Heizungsanlagen

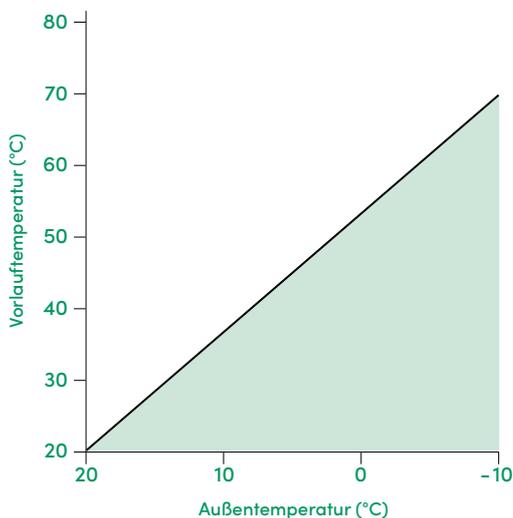
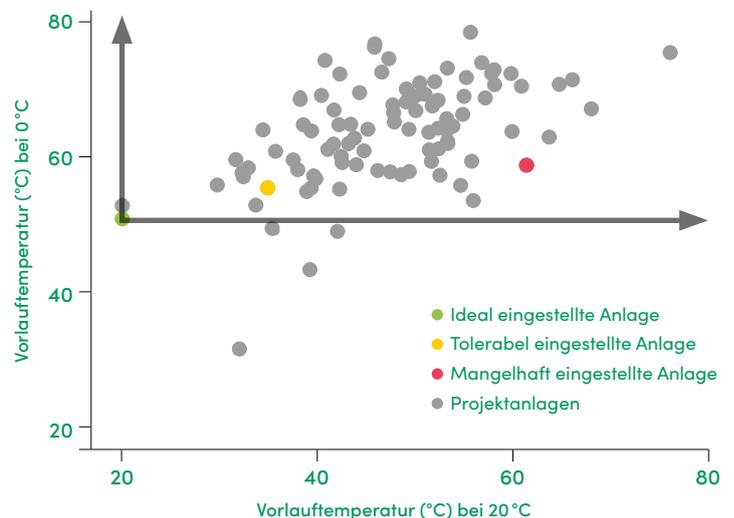


Abb. 2: Einstellung der Heizkennlinien der BaltBest-Anlagen



Forschungsprojekt „BaltBest“

Das Akronym „BaltBest“ steht für „Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im Bestand“. Für das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie mit 1,1 Mio. € geförderte Forschungsprojekt haben sich 15 Partner aus Wohnungswirtschaft, Industrie und Wissenschaft zusammengetan, um den Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Bestandsheizungsanlagen in Mehrfamilienhäusern zu untersuchen. Es wurden 100 Mehrfamilienhäuser von Wohnungsunternehmen aus dem Mitgliederkreis des GdW ab 2018 mit einer Funk-Messinfrastruktur mit über 5.800 Sensoren des Energiedienstleisters Techem ausgestattet.

Weitere Informationen zu den Ergebnissen unter:
www.energieeffizient-wohnen.de/baltbest

Wärme ab, die Leistung ist umso größer, je wärmer das Wasser ist. Obwohl diese Wärme im Gebäude verbleibt, tritt sie aber an Stellen aus, wo sie oftmals nicht benötigt wird. Gleichzeitig lässt sich diese Wärme nicht für die Heizkostenerfassung nutzen, sodass ein hoher Rohrwärmeanteil aufgrund zu hoher Temperaturen die Genauigkeit der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung beeinflusst.

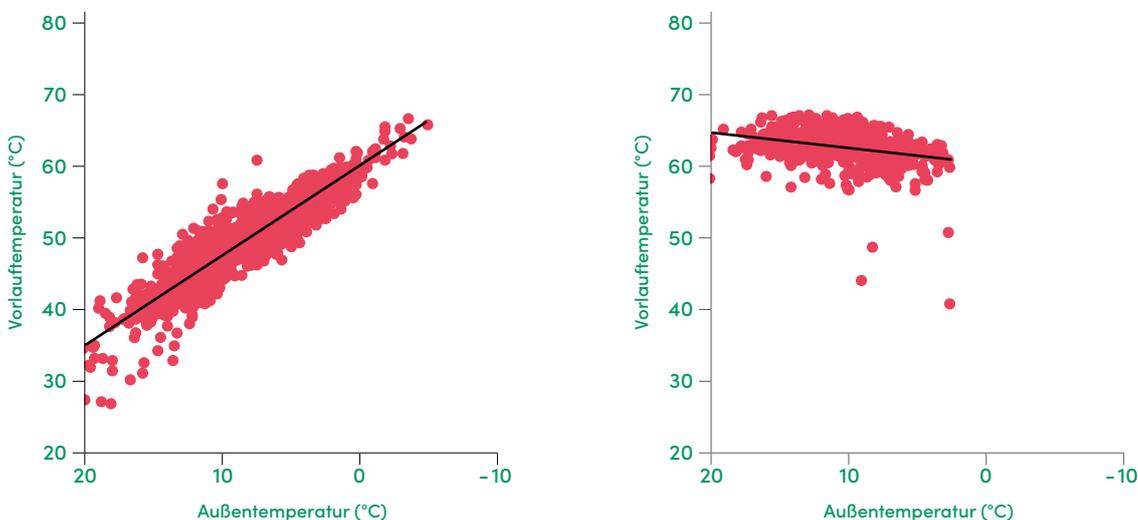
NUTZER REAGIEREN AUF EIN ÜBERANGEBOT AN LEISTUNG

Dass es durch zu hohe Vorlauftemperaturen zur Energieverschwendung kommt, klingt zunächst un-

logisch. Schließlich verfügen alle Heizkörper über Thermostatventile, welche die Wärmezufuhr drosseln, sobald die Solltemperatur in den Räumen erreicht wird. Richtig ist auch, dass Mieter von den Einstellmöglichkeiten der Thermostatventile ausgiebig Gebrauch machen, wie die Messergebnisse im BaltBest-Projekt zeigen (siehe DW 9/2020, Seite 26 ff.).

Normalerweise gibt es kaum belastbare Informationen über das Heizverhalten von Nutzern in Mietwohnungen. Das Projekt BaltBest erlaubt hier erstmals einen tiefen Einblick. Obwohl die Daten nur anonymisiert vorliegen, können aufgrund der Präzision und des Umfangs der vorliegenden Daten die Wechselwirkungen der Anlage mit dem Nutzer analysiert werden. Dies ist im Folgenden anhand zweier Liegenschaften beispielhaft dargestellt (siehe Abbildung 3) – einer Liegenschaft mit einer funktionierenden witterungsgeführten Vorlauftemperaturregelung (Liegenschaft 1) und einer Liegenschaft, deren Kessel aufgrund von Fehleinstellungen wie ein Konstant-Temperaturkessel betrieben wird (Liegenschaft 2). Jeder Punkt in dieser Grafik beschreibt die durchschnittliche Vorlauftemperatur im Tagbetrieb in Abhängigkeit von der Außentemperatur. Es ist zu erkennen, dass in Liegenschaft 1 die Vorlauftemperatur bei 20 °C Außentemperatur unterhalb von 40 °C liegt und bei einer Außentemperatur von 0 °C weniger als 60 °C zur Verfügung gestellt werden. Liegenschaft 2 ist das Gegenbeispiel, hier ist die Vorlauftemperatur mehr oder weniger konstant bei 65 °C.

Abb. 3: Unterschiedliche Heizkennlinien zweier Liegenschaften



Miele



KÜCHENLÖSUNGEN

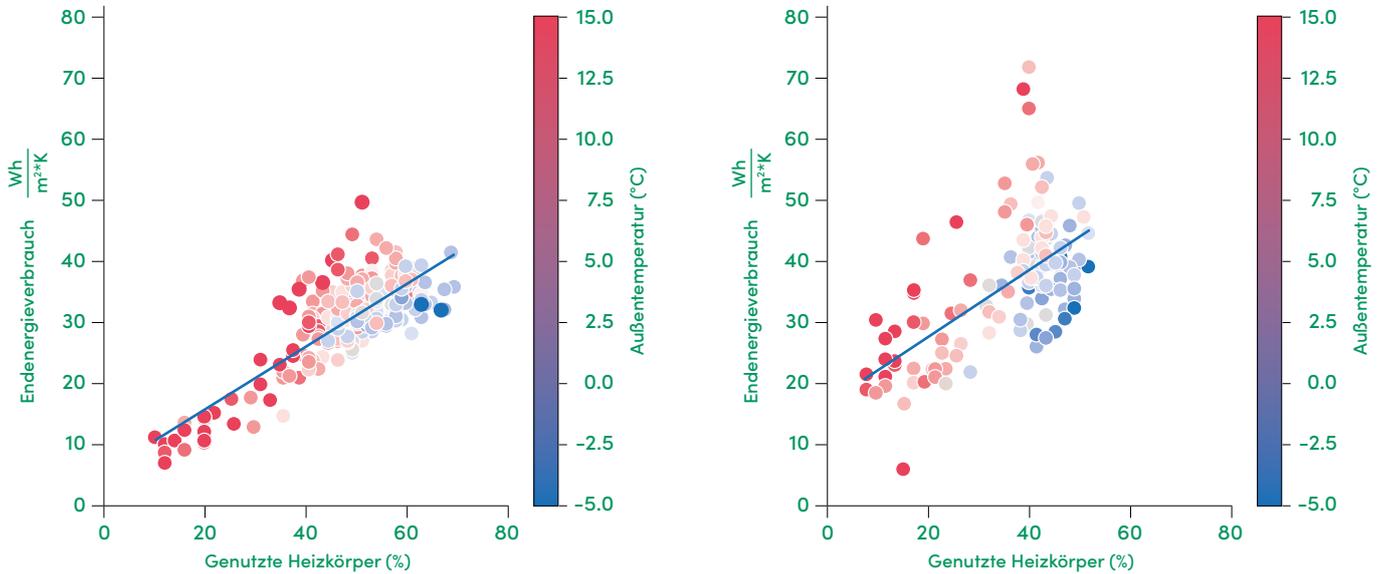
MIELE PROJEKTGESCHÄFT FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Erfolgsfaktoren für die Planung von langfristigen Projekten sind Fachwissen, Kompetenz und Erfahrung. Hinter dem Begriff Miele Projektgeschäft steht ein spezialisiertes Miele Team, welches Sie während des gesamten Planungs- und Realisationsprozesses in Bezug auf Küchen in Ihrem Bauvorhaben begleitet. Dabei sind uns Kundennähe, Professionalität und Zuverlässigkeit sehr wichtig.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Pläne und wie wir Sie unterstützen können: projekte@miele.de

Miele. Immer Besser.

Abb. 4: Einstellung von Heizanlagen: Nutzerverhalten und daraus resultierender witterungsbereinigter Gasverbrauch zweier Liegenschaften



Liegenenschaft 1 (Abb. links): Einfluss des Nutzerverhaltens und der Witterung auf den Gasverbrauch in einer gut eingestellten Heizungsanlage
 Liegenenschaft 2 (Abb. rechts): Einfluss des Nutzerverhaltens und der Witterung auf den Gasverbrauch in einer schlecht eingestellten Heizungsanlage

Wechselwirkungen mit dem Nutzerverhalten

Um das Nutzerverhalten zu analysieren, wurde – damit die Effekte in unterschiedlichen Liegenschaften vergleichbar werden (siehe Abbildung 4 oben) – zunächst der Anteil der genutzten Heizkörper in den beiden Liegenschaften ermittelt und alle Energieverbräuche witterungsbereinigt und flächennor-

Schlecht eingestellte Heizungsanlagen lassen den Verbrauch vor allem an milden Wintertagen unverhältnismäßig stark ansteigen. Hier dokumentiert sich wenig energieeffizientes Verhalten der Mieter.

miert. Jeder Punkt in dieser Abbildung 4 entspricht dem Tagesverbrauch in Abhängigkeit des Anteils der an diesem Tag genutzten Heizkörper in der Liegenenschaft. Die Farbe der Punkte repräsentiert die Außentemperatur. In beiden Liegenschaften ist zu erkennen, dass bei wärmeren Außentemperaturen weniger Heizkörper in Betrieb sind als bei niedrigen Außentemperaturen. Mieter reagieren auf höhere

Außentemperaturen mit der Teilbeheizung der Wohnungen. Dies hat einen signifikanten Einfluss auf den Energieverbrauch, deutlich daran zu erkennen, dass dieser in beiden Liegenschaften an wärmeren Tagen unterdurchschnittlich ist. Allerdings ist der Tagesverbrauch in der Anlage mit der schlecht eingestellten Heizung in dieser Phase deutlich höher.

Wenn die Außentemperatur abnimmt, steigt in beiden Liegenschaften der Energieverbrauch überproportional an, allerdings in Liegenenschaft 2 deutlich stärker. Gleichzeitig nimmt in Liegenenschaft 2 die Streuung der Verbräuche an Tagen mit einer ähnlichen Außentemperatur stark zu. Erklärbar ist dies durch ein nicht sachgerechtes Lüftungsverhalten, wodurch ein erheblicher Teil der Energie verloren geht. Bei einem geöffneten Fenster öffnen nach circa 15 Minuten die Thermostatventile; die Heizkörper entwickeln aufgrund der hohen Vorlauftemperatur eine hohe Leistung, die aber nach außen entweicht. Dies führt zu dem beobachtbaren widersprüchlichen Effekt, dass der Verbrauch gerade an warmen Tagen unverhältnismäßig stark ansteigt.

Wenn es noch kälter wird, nimmt der witterungsbereinigte Energieverbrauch in beiden Liegenschaften ab, in Liegenenschaft 2 stärker als in Liegenenschaft 1 und ist mit einer größeren Streuung der Verbräuche verbunden. Erklärbar ist das dadurch, dass aufgrund

der fallenden Temperatur der Grad der Überversorgung der Liegenschaft 2 abnimmt. Das geöffnete Fenster wird bei sehr niedrigen Außentemperaturen schneller wieder geschlossen, die Lüftungsverluste nehmen ab. So kommt es an kalten Tagen zu deutlich reduzierten bereinigten Gasverbräuchen in beiden Anlagen.

Interessant ist ein weiterer Effekt: Der Anteil der betriebenen Heizkörper ist in Liegenschaft 2 signifikant kleiner als in Liegenschaft 1. Die hohe Leistung motiviert offensichtlich zum Betrieb der Wohnung mit weniger Heizkörpern. Während dies bei höheren Außentemperaturen noch unkritisch ist, können insbesondere bei Bestandsbauten mit Wärmebrücken durchaus Probleme mit Schimmelbildung entstehen.

Auffällig ist ebenfalls der deutlich niedrigere witterungsbereinigte Durchschnittsverbrauch von Liegenschaft 1 im Vergleich zu Liegenschaft 2. Es ist anzunehmen, dass die Differenz überwiegend den Effekten durch die schlecht eingestellte Heizungsanlage geschuldet ist. Der Vermieter schafft hier Möglichkeiten zur Energieverschwendung und der Mieter nutzt diese!

Fazit

Effizienz entsteht durch Beschränkung. Das heißt, nichts machen, was nicht benötigt wird. Es gibt gute Gründe, Mehrfamilienhäuser im Bestand hinsichtlich der Einhaltung dieser Regel genauer unter die Lupe zu nehmen. Das Zusammenspiel von Gebäude, Anlagentechnik und Nutzerverhalten ist komplex und wenig analysiert. In der Praxis wird dieses Zusammenspiel nur selten präzise optimiert. Stattdessen wird zu oft versucht, mit einer Wärme-Überversorgung den vermeintlichen oder real existierenden Abstimmungsproblemen aus dem Weg zu gehen. Das funktioniert, energieeffiziente Betriebsführung geht aber anders.

Spätestens mit der Dekarbonisierung des Bestandes und dem Umstieg auf regenerative Energien (Wärmepumpen) brauchen wir eine systematische Umstellung der Heizungstechnik auf niedrigere Temperaturen. Ohne ein kontinuierliches Monitoring der Anlagen und eine fortlaufende Gesamtoptimierung wird das nicht gelingen. —

Weitere Informationen: www.energieeffizient-wohnen.de

HAUFE.

HAUFE SUMMIT REAL ESTATE AM 18. MAI

LIVE TALK: DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Diskutieren Sie mit herausragenden Köpfen aus Industrie und Wohnungswirtschaft – exklusiv im Livestream.

Leser*innen der DW Die Wohnungswirtschaft registrieren sich kostenlos.
Sparen Sie 395,- EUR mit dem Code ICHBINWOHNUNGSWIRTSCHAFT auf www.summit.haufe.de

**Leser*innen
registrieren sich
kostenlos.**

TDM NACHWEISORIENTIERTER KLIMASCHUTZ IM GEBÄUDEBESTAND

ReConGeb liefert erste Ergebnisse

Bau- und Sanierungsmaßnahmen verfehlen oft Klimaschutz- und Kostenziele. Gründe sind unter anderem die Ausrichtung des Bauwesens auf theoretische Zielwerte sowie die fehlende Überprüfung des tatsächlichen Erfolgs. Das ReConGeb-Projekt setzt auf das Monitoring der eingesetzten Anlagentechnik.

Von Jörg Ortjohann

Im Jahr 2016 startete eine Art Klimaschutz-Wettbewerb der Ludwig-Bölkow-Stiftung und der Stiftung Energieeffizienz – unterstützt durch die NRW-Landesförderung Progres NRW – seine erste Etappe: Zehn teilnehmende Unternehmen vergleichen seitdem in dem Projekt

ReConGeb (Referenz-Controlling-Gebäude) Technologie- und Gebäudekonzepte, um die wirtschaftlichsten Wege für Klimaschutz im Gebäudebestand zu ermitteln und die Lücke zwischen den berechneten Zielwerten und den im Realbetrieb tatsächlich erreichten Effizienzergebnissen zu schließen. Die Skepsis, ob mit den bestehenden Instrumenten und Technikkonzepten eine Energiewende im Gebäudebereich gelingen kann, einte Initiatoren und Teilnehmer des auf 15 Jahre angelegten Projekts. Die Erbbaurein Köln eG, die Gemeinnütziger Bauverein eG zu Ahlen, die Gewo Porzer WBG eG, die GGH Heidelberg mbH, die GWG 1897 Köln rrrh eG, die GWG Schwerte eG, die HWG eG Hattingen, die Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf, die Wohnungsverein Hagen eG sowie eine private Bauherrenschaft brachten 35 Sanierungs- und Neubauprojekte ein. Verglichen werden Wärmeschutzstandards, Gas-, Biomasse-, Wärmepumpen- und Fernwärmeversorgungen und zum Beispiel PV-Anlagen für Mieterstrom. Kern ist der transparente Wettbewerb um beste energetische Lösungen zum Erreichen von Kosten- und Klimaschutzzielen mit geringstem Aufwand für Investitionen und Instandhaltung.

Um tatsächlich klimagerechte Gebäude umzusetzen, die geringe Heiz- und Instandhaltungskosten aufweisen, werden bei den teilnehmenden Neubau- und Sanierungsprojekten praxisbewährte Klimaschutz-Zielwerte mit einem darauf abgestimmten Monitoring gekoppelt. Ende 2020 wurde anhand der Gesamtergebnisse der erste „Wettbewerbs“-Sieger „Realbetrieb 2018“ gekürt.



Jörg Ortjohann

Vorstand
Stiftung
Energieeffizienz
KÖLN

Dieser Beitrag wird die dem Projekt zugrundeliegende Methodik mit Ergebnisübersichten vorstellen und einordnen. Ein späterer Artikel wird einzelne Projekte darstellen und ihre gebäudeindividuellen Faktoren für erfolgreichen Klimaschutz darlegen.

Methodik

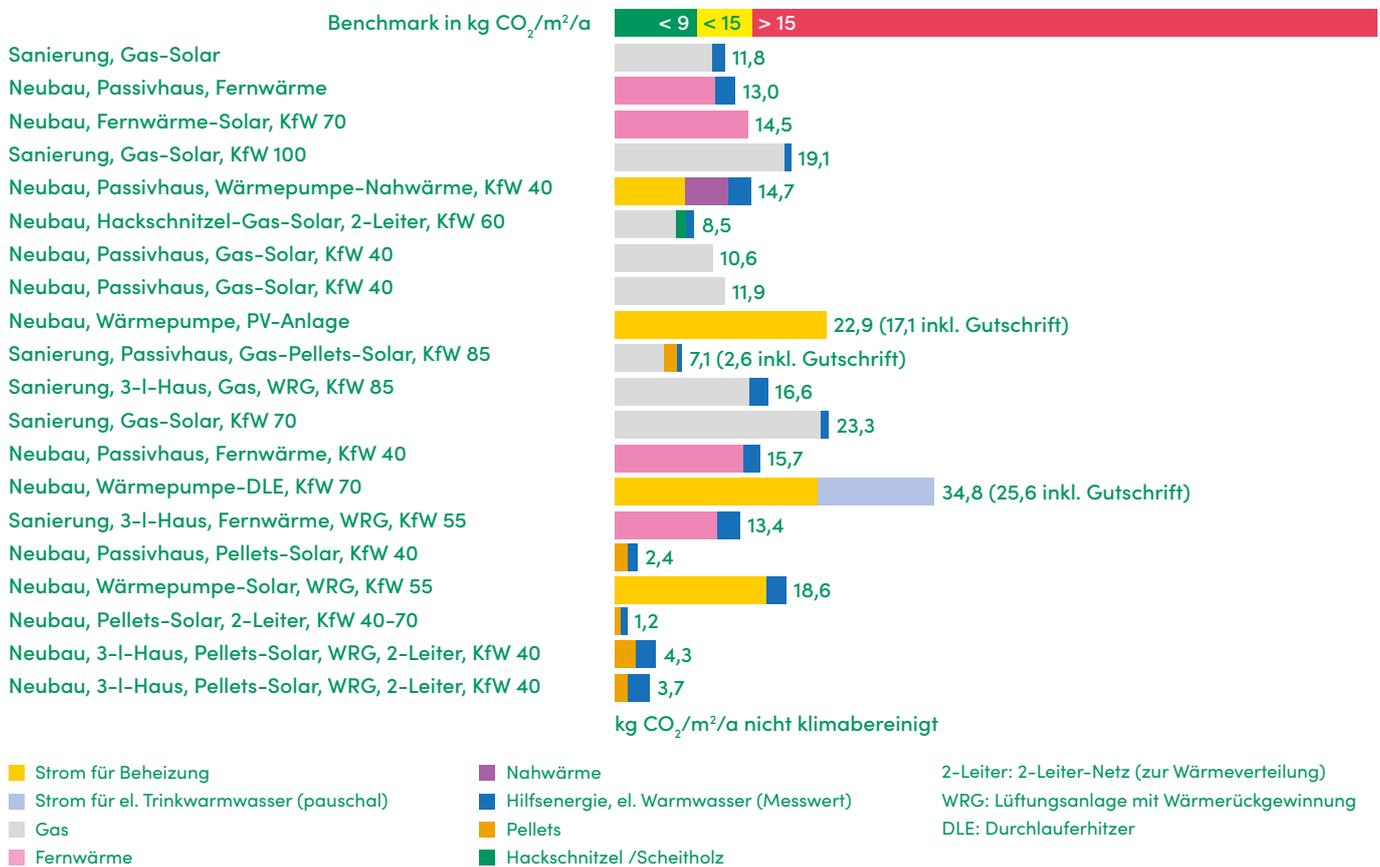
Grundlage für die Bewertung sind monatliche Messwerte zum Endenergieverbrauch und Effizienzparameter, mit denen die eingesetzte Anlagentechnik auf ihre Zielerreichung überprüft wird. Das monatliche Monitoring der Solarerträge und Arbeitszahlen von Wärmepumpen mit einem Basis-Satz von Energieeffizienz-Indikatoren wurde bereits in einem eigenen Artikel beschrieben (siehe DW 6/2018, Seite 46 ff.). Die CO₂-Emissionen für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung inklusive Verlusten und Hilfsenergie werden gemäß dem seit 1997 fortgeschriebenen Projekt „100 Klimaschutzsiedlungen NRW“ bestimmt. Die Emissionen werden je Energieträger in Bezug auf die beheizte Wohnfläche ermittelt. Ein wichtiges Bewertungskriterium beziehungsweise eine Benchmark stellen dabei die vor dem Pariser Klimaschutzabkommen festgelegten Klimaschutzgrenzwerte dar: Sie



Die HWG eG nimmt mit vier Gebäuden am Projekt ReConGeb teil – so mit dem 2011 fertiggestellten Wohnhaus in der Hattinger Lessingstraße

Abb. 1:

CO₂-Emissionen im Betrieb 2017/2018 der mit Gas, Strom, Biomasse und Fernwärme versorgten Siedlungen mit Benchmark gemäß „100 Klimaschutzsiedlungen NRW“



betragen im Neubau <9 kg CO₂/m²/a (siehe grüner Balken in Abbildung 1 ganz oben) und bei der Sanierung <12 kg CO₂/m²/a (gelber Balken, mit Toleranz).

Die Ergebnisse zeigen, dass neben Versorgungsungen mit Biomasse auch Gebäude mit Gas, Fernwärme und Strom die Grenzwerte einhalten können.

Erfassung der Investitionen

Die Erfassung der Wirtschaftlichkeit energetischen Bauens und Sanierens ist mit hohen Unsicherheiten behaftet. Energiebedingte Mehrinvestitionen divergieren je nach Studie und Autor bis zum Faktor vier. Zu Beginn des Projektes stand daher die Abstimmung der Erfassung der Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Ein wichtiges Kriterium war die Begrenzung des Aufwandes für die Erfassung auf Seiten der Teilnehmer.

Die ReConGeb-Investitionserfassung umfasst für Neubauten die energiebedingten Mehrinvestitionen gegenüber der Investitionsalternative bei „baugleicher“ Ausführung im aktuellen EnEV-Standard (im Projekt EnEV 2014). Demgegenüber greift bei Sanierungen das sogenannte Kopplungs-Prinzip. Hier teilen sich die Vollkosten einer energetischen Gebäu-

desanierung in „ohnehin“ entstehende Kosten der Instandsetzung und rein energiebedingte Mehrkosten auf. In den erfassten Investitionen sind zum Beispiel Flächenverluste durch erhöhte Dämmstärken oder der Entfall von Stellplätzen nicht berücksichtigt, was in einem Fall mit 78,5 €/m² ermittelt wurde.

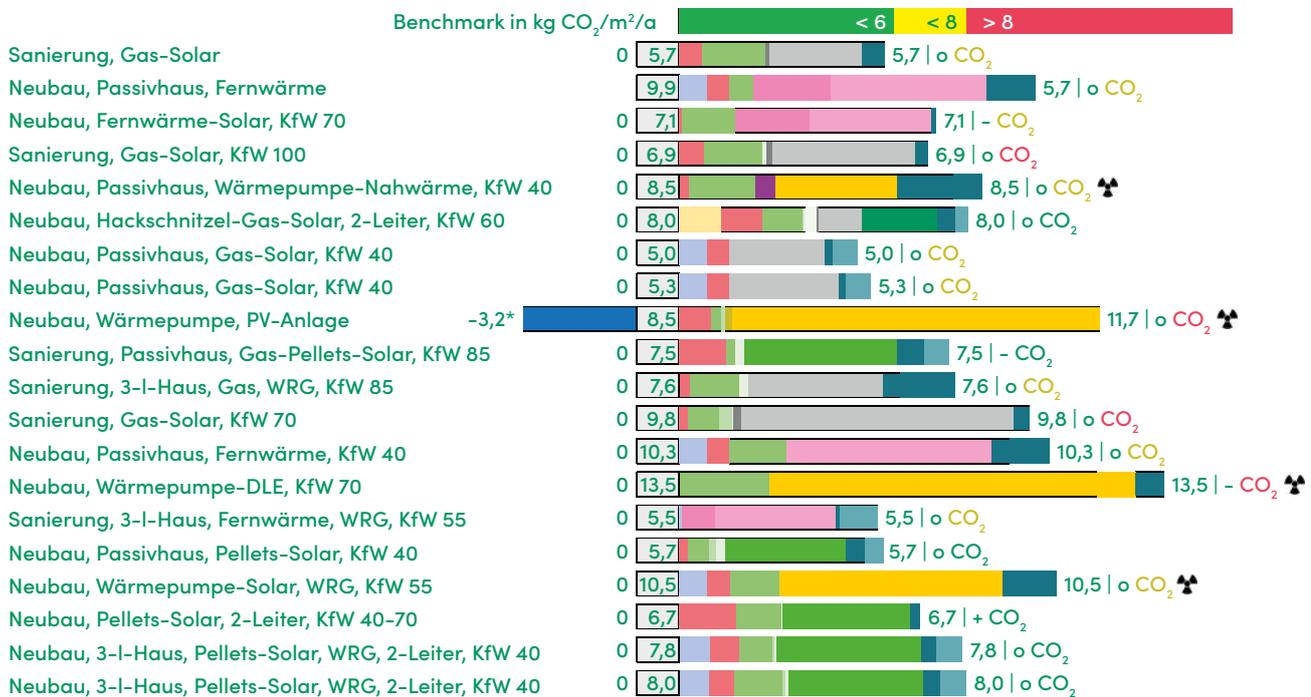
Endenergie und wärmegebundene Kosten

Im Projekt werden neben den umlagefähigen wärmegebundenen Nebenkosten auch jene Kosten erfasst, die für die elektrische Warmwasserbereitung, Lüftungsanlagen, Pumpen et cetera in den Wohnungen anfallen (siehe Abbildung 2). Die Ermittlung der CO₂-Emissionen erfolgt anhand der Messwerte des Endenergieverbrauchs. Dessen Mittelwert (ohne Wärmepumpen) lag bei circa 70 kWh/m² Wfl./a. Fünf Siedlungen erzielten 50 bis 60 kWh/m²/a.

Fehlende Angaben zum Beispiel zu Wartung und dezentraler Hilfsenergie wurden durch dokumentierte Abschätzungen ersetzt. Die Erfassung von Lüftungsanlagen erfolgte in der Regel anhand von Abschätzungen und in einigen Anlagen anhand von Unterzählern. Die Kosten von Legionellenunter- >

Abb. 2:

Siedlungsansicht: Wärmegebundene Nebenkosten nachkalkuliert 2018



* Beträge aus PV-Einspeisevergütung, die Mietern zugutekommen sind als Gutschrift berücksichtigt



suchungen blieben außen vor. Die Abbildung 2 verdeutlicht: Gebäude mit geringen CO₂-Emissionen (CO₂ in grün) zeigen auch geringe wärmegebundene Nebenkosten. Der Nebenkosten-Zielwert in Höhe von 6 €/m² Wfl./a wurde 2020 im virtuellen Teilnehmer-treffen bestätigt.

Gesamtkosten Energie und Klimaschutz

Im Gegensatz zu den Energie-, CO₂-, Heizkosten- und Performanceparametern mit hoher Qualität und Verfügbarkeit besteht im Bereich der Investitionen

und Instandsetzungskosten ein Datengüteproblem. Insbesondere eine nachträgliche Erfassung von Investitionen hat sich als schwierig herausgestellt. Ziel war es dennoch, eine Gesamtkostenerfassung darzustellen. Aufgrund fehlender Investitionsdaten musste hier zu einer Vereinfachung gegriffen werden, indem die von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. ermittelten Pauschalkosten für ähnliche Gebäude herangezogen wurden². Dort, wo mit dem ReConGeb-Ansatz ermittelte Investitionen ermittelt werden konnten, wurden diese dem Pauschalansatz gegenübergestellt (siehe Abbildung 3). Die für >



DEUTSCHER
IMMOBILIENPREIS
powered by immowelt



Der Award, der Ihre Leistung sichtbar macht

Der **Deutsche Immobilienpreis powered by immowelt** geht in die zweite Runde – mit neuen Kategorien und Kriterien, einer erweiterten Experten-Jury und vielen Benefits für alle Teilnehmer.

In der neuen Kategorie **Green Project** werden Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft honoriert, deren Projekte sich durch besondere Nachhaltigkeit hervorheben.

Der Klima- und Umweltgedanke spielt auch bei Ihnen eine Rolle? Dann nutzen Sie Ihre Chance und bewerben Sie sich bis zum **30. Juni 2021**.

Mehr erfahren auf
deutscher-immobilienpreis.de

MEDIENPARTNER

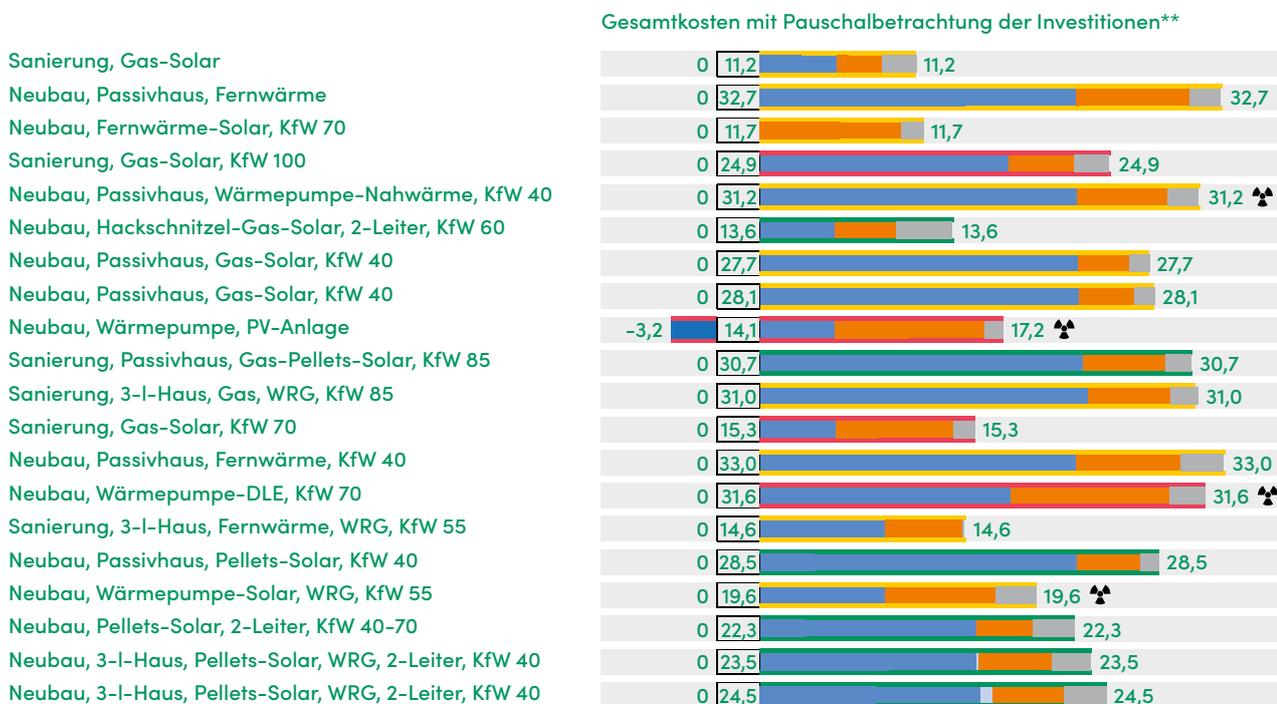
immowelt

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

immobilien
wirtschaft
WEGBEREITER
DER DIGITALISIERUNG

Abb. 3:

Gesamt-Jahreskosten inklusive Kosten aus Kapital und Instandsetzung mit Einhaltung der Klimaschutzgrenzwerte



* Beträge aus PV-Einspeisevergütung, die Mietern zugutekommen sind als Gutschrift berücksichtigt

** Pauschalwerte in Anlehnung Arge-SH



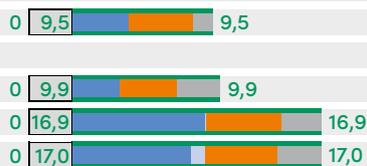
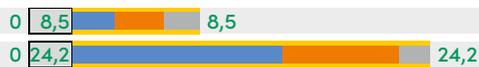
sechs Siedlungen erfassten validierten Klimaschutz-Mehrinvestitionen variieren zwischen circa 60 und 280 €/m² Wfl./a.

Abbildung 3 stellt die Gesamtkosten mit einer Pauschalbetrachtung der Investitionen den Gesamtkosten gegenüber, die anhand der Projektergebnisse ermittelt werden konnten. Die Ergebnisse indizieren anhand der noch geringen Datenlage, dass die Gesamtkosten zur Einhaltung des Klimaschutz-Standards von nachweislich knapp 10 bis über 30 €/m² Wfl./a variieren. Best-Performer halten bei Gesamtkosten unter 10 €/m² Wfl./a die gesetzten Klimaschutzzielwerte ein (grüne Umrandung). Von den neun Gebäuden mit Gesamtkosten über 25 €/m² Wfl./a halten nur zwei die Klimaschutzzielwerte ein. Trotz hoher Investitionen und Gesamtkosten zeigen viele Gebäude bislang noch überhöhte CO₂-Emissionen und Heizkosten.

Weiterentwicklung der Zielwerte und Indikatoren

Die ReConGeb-Klimaschutzgrenzwerte wurden vor dem Pariser Klimaschutzabkommen festgelegt. Auf Basis der ersten Betriebsergebnisse können die Zielwerte für die Betriebsemissionen auf 5 bis 7 kg CO₂/m² Wfl./a abgesenkt werden. Ein klimaneutraler Gebäudebestand verlangt zudem die Einbeziehung und sukzessive Vermeidung der erheblichen Emissionen aus der Herstellungsphase. Gebäudeökobilanzberechnungen³ zeigen, dass die CO₂-Emissionen allein aus der Herstellung eines beispielhaften Massivbau-Neubaus circa 500 kg CO₂/m² Wfl. betragen. Zur Bewertung von Neubau-, und Sanierungskonzepten mit Wohnraumverdichtung sowie von Holzbau und „Cradle-to-Cradle“-Konzepten ist die Erfassung der Herstellungsemissionen mit der Investitionserfassung nach Kostengruppen zu standardisieren.

Gesamtkosten anhand evaluierter Projektergebnisse 2018



Fernwärmeprojekte und sogenannte virtuelle Kraftwerke (zum Beispiel bei Smart-City-Projekten) bergen Potenziale und Risiken. Zur Bewertung sind nachvollziehbare Kennwerte mit Zeitangaben notwendig, um überteuerten Energiebezug ohne nachweislichen Klimaschutz zu vermeiden. Für das Monitoring von Wärmenetzen, Wärmeversorgungs- und Speichersystemen wurden hierzu Indikatoren weiterentwickelt.

Einordnung der Methodik in Bezug auf andere Klimaschutz-Ansätze

Gemäß des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen⁴ stagniert der Raumwärmeverbrauch seit 2010, obwohl seitdem über 300 Mrd. € in energetische Maßnahmen für Wohngebäude investiert wurden. In der ersten ReConGeb-Etappe wurden in einer kleinen Vergleichsgruppe vorbildliche Projekte sichtbar gemacht und empirische Erfolgsparameter ermittelt. Bislang hängt jedoch eine erfolgreiche Mittelverwendung von einer „persönlichen Mühewaltung“ ab.

Die zur Projektbegleitung mit Mitteln des Landes NRW geförderte „ReConGeb-Start“-Studie⁵ zeigt jedoch, dass durch systematische Nachweisorientierung eine erfolgreiche Wärme-Energiewende für Mehrfamilienhäuser insgesamt möglich wäre. Das von verschiedenen Interessen bestimmte Gebäu-

deenergiegesetz (GEG) beziehungsweise die Bundesförderung verhindert hier derzeit Orientierung, da ungeeignete theoretische Indikatoren wie der Primärenergiefaktor als Störgröße wirken. Ansätze für wirksamen Klimaschutz entstehen daher derzeit zum Beispiel auf der Landesebene, werden in den Kommunen, vom DGNB oder von Allianzen wie der Initiative Wohnen 2050 entwickelt. Von Nachteil wäre es aber, wenn auf diese Weise Parallelstrukturen entstehen, die zu einer weiteren Überfrachtung des Bauwesens führen.

Notwendig für eine „Gebäudeenergiewende“ ist ein gemeinsames Verständnis relevanter und kontrollfähiger Indikatoren. Bewährte Ansätze des GEG oder des Planungstools „Passivhaus-Projektierungs-Paket“ (PHPP) für die Gebäudehülle sollten mit einer messtechnischen Anlagenbewertung und einer verständlichen Lebenszyklusbetrachtung zusammengedacht werden. Erst dies bietet Betriebs- und Investitionssicherheit und ermöglicht die Lenkung von Fördermitteln in reduzierte Heizkosten und Emissionen.

Tagesgeschäft unterstützen

Die ReConGeb-Teilnehmer haben durch ihre Bereitschaft zu Transparenz wesentlich dazu beigetragen, anhand einer kleinen Vergleichsgruppe Schlüsselindikatoren zur Erreichung von Klimaschutzzielen zu testen und weiterzuentwickeln. Für die Teilnehmer steht im Tagesgeschäft jedoch das Beherrschen zunehmend komplexer Technik oft mit zu wenig oder überlasteten Mitarbeitern beziehungsweise Fachkräften im Vordergrund.

Im Langzeitprojekt wird der laufende Anlagenbetrieb mit dem monatlichen Monitoring wesentlicher Effizienzparameter unterstützt. Es wird angestrebt, den ReConGeb-Code zur Entwicklung von digitalen Service-Werkzeugen verschiedener Hersteller und Dienstleister offen bereitzustellen. Eine gemeinsame Weiterentwicklung auf der Sustainable-Data-Plattform ermöglicht Wertschöpfung für Mieter, Unternehmen und Umwelt. Parallel kann die Datenlage für eine faktenbasierte Gebäude- und Klimaschutzpolitik signifikant verbessert werden.

¹ EnergieAgentur.NRW; Planungsleitfaden 100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, 2011

² Arge-SH; Walberg et al.: Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg, Bauforschungsbericht Nr. 74 der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Oktober 2017

Arge-SH; Walberg et al.: Energiestandards von Gebäuden – ein Vergleich / Anforderungen, Kosten und Nutzen von Wohngebäuden, 2012

³ UBA; Mahler, et. al.: Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus, Abschlussbericht, Texte 132, 2019

⁴ GdW-Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude vom 22.1.2020, 14.2.2020

⁵ Stiftung Energieeffizienz: Endbericht ReConGeb-Start Vorstudie, Dezember 2018

Weitere Informationen:

www.stiftung-energieeffizienz.org/recongeb

www.t1p.de/recongeb-arbeitspapier

TDM DIE BAUVEREIN AG POSITIONIERT SICH

Strategien und Potenziale zum Klimawandel

Der energetische Standard von Bestandsgebäuden ist oftmals nicht mehr zeitgemäß. Der Gebäudebereich hat die Klimavorgaben verfehlt. Die Bauverein AG in Darmstadt entwickelte 2020 gemeinsam mit ihrem Aufsichtsgremium eine eigene Klimaschutzstrategie in neun Schritten.

Von Armin Niedenthal und Julia Antoni



Für die Großmodernisierung im Rhön- und Spessarttring wurde die Bauverein AG mit dem Hessischen Denkmalschutzpreis ausgezeichnet. Die Jury betonte den konkurrenzlosen Vorbildcharakter der Maßnahme

Europas Immobiliensektor steht für rund 40 % des Energieverbrauchs und rund 20 % der Treibhausgasemissionen. In Deutschland entfielen im Jahr 2018 rund 117 Mio. t CO₂ auf den Gebäudebereich – das entspricht rund 14 % der Gesamtemissionen. Das im Dezember 2019 verabschiedete Klimaschutzgesetz sieht vor, dass die Emissionen des Gebäudesektors bis 2030 auf einen Jahresausstoß von maximal 70 Mio. t CO₂ reduziert werden müssen. Der Gesamtbeitrag des Gebäudebereichs zu den Energie- und Klimazielen ist damit essenziell. Für die Einhaltung dieses Zielwerts bedarf es eines volkswirtschaftlichen Kraftakts.

Der Immobiliensektor ist durch einen hohen Anteil an Bestandsgebäuden geprägt, deren energetischer Standard oftmals nicht mehr zeitgemäß ist. Circa 70 % der insgesamt 18 Mio. Wohngebäude in Deutschland wurde vor 1979 errichtet. Das zeigte auch das jüngste Ergebnis der Klimabilanz der Bundesregierung. Um den Wohnungsbestand energetisch auf Vordermann zu bringen, muss kräftig investiert werden. Aber woran liegt es, dass der Gebäudesektor den Zieldefinitionen der Klimaschutzpolitik seit Jahren hinterherhinkt?

Für Verbesserungen müssen alle Akteure zunächst einmal ihre Haltung ändern. Sie müssen akzeptieren, dass sowohl Digitalisierung als auch Nachhaltigkeit nicht nur ein Hype sind. Alle müssen das Thema wirklich ernst nehmen und zu ihrer Verantwortung stehen. Es geht nicht mehr darum, nach außen zu beweisen, dass man Nachhaltigkeit umsetzt. Es muss verstanden werden, dass es hier um mehr geht und dass jeder in der Pflicht ist.

Eine eigene Klimaschutzstrategie für jedes Wohnungsunternehmen

Im Neubau ist es einfach, eine grüne Immobilie zu errichten. Aber der Großteil der Gebäude in Deutschland und der Welt sind Bestandsimmobilien älteren Baujahres. Deren energetische Sanierung so voranzutreiben, dass sie sich im Darlehensbuch signifikant wiederfindet, ist ambitioniert.

Wie sieht eine Klimaschutzstrategie aus und wie geht man diese im Unternehmen an? Die Bauverein AG hat eine Strategie in neun Schritten entwickelt.



Im Rhön- und Spessarttring ließ die Bauverein AG seit Sommer 2016 ein historisches, von August Buxbaum entworfenes, Gebäudeensemble unter Denkmalschutzaspekten modernisieren



Armin Niedenthal
Technischer Vorstand
Bauverein AG
DARMSTADT

Im ersten Schritt gilt es sein eigenes CO₂-Budget zu ermitteln

Wohnungsunternehmen werden immer öfter nach ihrem Beitrag zum Klimaschutz gefragt. Es ist also zunehmend wichtig, die Emissionen der bewirtschafteten Wohnungen zu kennen. Die Bauverein AG verfügt über 17.000 Wohneinheiten in Darmstadt und Südhessen. Die Kenntnis der Energieverbrauchs- und von CO₂- beziehungsweise THG-Emissionsdaten ist die erste grundsätzliche Voraussetzung für die Erstellung einer Klimaschutzstrategie und damit einhergehend

eine Berichterstattung beziehungsweise ein Monitoring von Klimaschutzmaßnahmen. Empfehlenswert ist es hierbei mit den Branchenstandards des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) zu arbeiten und bei der Erfassung der CO₂-Emissionen nach der Arbeitshilfe vorzugehen, damit eine Vereinheitlichung des CO₂-Monitorings in der Wohnungswirtschaft entsteht.

Konkrete technische Maßnahmen zur CO₂-Senkung definieren

Bislang wurde die Immobilienwirtschaft vor allem an Standards für die Gebäudehülle gemessen, die Vorgaben beim Neubau bemessen sich damit in Mindestdämmstandards und die in aller >



Julia Antoni
Bereichsleitung
Unternehmensentwicklung
Bauverein AG
DARMSTADT

Roadmap: Bauverein-Klimastrategie in neun Schritten



Munde bekannte Modernisierungsrate bezieht sich auf die Anzahl der durchgeführten Modernisierungen. Politisch ist das Ziel die Modernisierungsrate von heute 1 % auf künftig 2 % zu verdoppeln. Der politische Zielgedanke, damit mehr Tempo auf die Straße zu bringen, ist auch nicht verkehrt. Aber er führt letztlich, wenn man sich die Klimabilanz der Bundesregierung ansieht, nicht zum gewünschten Effekt. Dieser sollte ja die Minderung der CO₂-Emissionen sein und nicht die Erreichung einer Quote bei der Modernisierung. Denn es geht nicht rein um die Quantität einer Maßnahme, sondern auch um deren Qualität zur Erreichung der Klimaziele.

Es gibt noch erhebliche Effizienzpotenziale, die sich heben lassen. Vor allem der Quartiersansatz bietet Chancen. Anstatt jedes Gebäude einzeln energetisch auf Vordermann zu bringen, ermöglicht eine quartiersbezogene Vorgehensweise bei der energetischen Betrachtung, Skalen- und Verbundeffekte zu realisieren und so ein Mehr an Klimaschutz zu geringeren Kosten umzusetzen.

Das bedeutet, die Immobilienwirtschaft sollte die Energieversorgung der Gebäude genau in den Blick nehmen. Die Umstellung der Wärmeversorgung der Gebäude und die dezentrale Energieerzeugung vor Ort scheinen in Bezug auf die Zielerreichung der CO₂-Minderung einen erheblichen Beitrag leisten zu können. Bei Quartiersansätzen zur energetischen Sanierung im Bestand wird stärker auf innovative Techniken gesetzt. Zu nennen sind hier der Einsatz

von PV-Anlagen, außerdem auch KWK-Systeme oder moderne Flächenheizsysteme, welche Niedertemperaturwärmeerzeuger erst ermöglichen. Im Gegenzug lassen sich dann relativ teure Dämmmaßnahmen weniger umfangreich dimensionieren und dadurch partiell einsparen. Mehr innovative Technik und weniger Polystyrol lautet die Devise. Eine Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Arge e. V.) und Megawatt im Auftrag der kommunalen Hamburger Saga Unternehmensgruppe und Hansa Baugenossenschaft eG unterstreicht die Effizienzvorteile des so konzipierten Quartiersansatzes: Die Kosten für die Einsparung einer Tonne CO₂ sind rund 20 % niedriger als beim Einzelgebäudeansatz. Und noch ein Vorteil in Sachen Akzeptanz bringt der Quartiersansatz mit sich: nicht alles muss hinter Styropor. Der Gestaltungsspielraum zur Erhaltung historischer Fassaden und des Stadtbildes ist größer.

Finanzierungsstrategien für den Klimaschutz erarbeiten

Erschwerend kommt hinzu, dass Klimaschutz im Gebäudesektor nicht zum Nulltarif zu haben ist. Insbesondere Mieter befürchten Mehrausgaben, wenn der Eigentümer energetisch saniert und anschließend von seinem Recht Gebrauch macht, bis zu 8 % der damit verbundenen Kosten auf die Jahresmiete umzulegen.

Angesichts der jetzt schon angespannten Situation auf den Wohnungsmärkten in den deutschen Bal-

lungszentren bergen effektive Klimaschutzmaßnahmen also enormen sozialpolitischen Sprengstoff, der letztlich massiv auf die Akzeptanz der Energiewende in der Bevölkerung zurückschlagen könnte. Vor diesem Hintergrund haben unlängst die Interessenvertretungen von Immobilienwirtschaft und Mietern gemeinsamen eine massive Ausweitung staatlicher Fördermaßnahmen für die energetische Gebäudesanierung gefordert. Der Deutsche Mieterbund und der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW wiesen in ihrer Erklärung darauf hin, dass es 2018 im Durchschnitt 323 €/m² gekostet hat, einen Altbau auf den energetischen Minimalstandard eines Neubaus zu heben. Dies aber bedeutet: Will ein Wohnungseigentümer nicht draufzahlen, muss er nach erfolgter Renovierung die Miete um durchschnittlich 2,15 €/m² erhöhen. Die mögliche Ersparnis für die Mieter, durch sinkende Strom- und Heizkosten, belaufen sich nach einer Studie des Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) aber nur auf 0,67 €/m².

Die Zahlen machen klar: Auch die Hoffnung, dass Mieterhöhungen, die sich aus einer energetischen Renovierung ergeben, durch verminderte Mietnebenkosten zur Gänze aufgefangen werden können, trügt leider. Unter dem Strich ergeben sich für die Mieter deutliche Mehrausgaben für das Wohnen.

Selbstnutzer können seit Beginn dieses Jahres immerhin 20 % von maximal 200.000 € an energetischen Sanierungskosten steuerlich absetzen. Für Mietwohnungen gilt diese Regelung hingegen nicht. Würde die Regelung auf Mietbestände ausgedehnt, könnte dies den Kostendruck erheblich mindern. Es bleibt abzuwarten, ob das seit dem 1. Januar laufende

Bundesförderprogramm für effiziente Gebäude die erhoffte Hilfe ist.

Mieterstrom für Wohnungsunternehmen als Beitrag zur Erreichung der Klimaziele

Bei Zielverfehlungen müssen die Bundesressorts des jeweiligen Sektors innerhalb von drei Monaten Sofortmaßnahmen vorlegen. Das heißt: Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat muss nun nachsteuern und in den nächsten drei Monaten ein Maßnahmenpaket vorlegen.

Dass der Gebäudesektor die Klimaziele 2020 knapp nicht erreicht, hat wahrscheinlich vielfältige Gründe. Seit 1990 hat der Gebäudesektor 90 Mio. t CO₂ eingespart. Wichtig erscheint vor allem statt erneuter verschärfter Regulierungen und Auflagen, dass der Abbau von Bürokratie, die gezielte Förderung von Investitionen in energetische Maßnahmen und auch den Abbau steuerlicher Hemmnisse vorangetrieben wird, um das Klimaziel zu erreichen.

Hier ist insbesondere der Ausbau des Mieterstroms ein relevanter Hebel. Das Mieterstromgesetz wird dieses Jahr vier Jahre alt – und hat bisweilen wenig Anreize für Investitionen gegeben. Nun scheint Bewegung in die Sache zu kommen. Union und SPD haben sich geeinigt, Wohnungsunternehmen bei der Gewerbesteuer entgegenzukommen. So sollen etwa Wohnungsunternehmen keine Belastung mit der Gewerbesteuer mehr fürchten, wenn sie Strom aus erneuerbaren Energien an ihre Mieter liefern. Es bleibt abzuwarten was das Kabinett mit den Vorschlägen zu den lange ersehnten Nachbesserungen am Mieterstromgesetz aus dem Jahr 2017 macht.

ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein – für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen Sie mehr Effizienz und reduzieren dabei zugleich Ihren Carbon-Footprint. Gehen Sie mit uns den GETEC-Weg für Ihre Energie-Strategie. Partnerschaftlich. Effizient. Nachhaltig.

ENERGIE FÜR MEHR.



GETEC

TDM WASSERSTOFFTECHNOLOGIE IM GEBÄUDESEKTOR

Blau ist die Hoffnung

In einem Bochumer Bestandsviertel erprobt die Vonovia SE Lösungen für die Energiewende im Quartier. Wasserstoff nimmt eine Schlüsselrolle ein – und das nicht nur in diesem Projekt.

Von Kristina Pezzei

Ein weißer, mannshoher Kasten in einem schlichten Zweckbau, ein Rohr führt hinein, ein Rohr führt hinaus: Wer an der zur Straßenseite ausgerichteten Glasfassade im Bochumer Wohnviertel Weitmar vorbeiläuft, erhält auf den ersten Blick wenig

Anlass zum Einhalten und Staunen. Dabei soll in der gläsernen „Energiezentrale“ am Eingang der Bärendorfer Straße nicht weniger als die Lösung für die Klimawende im Gebäudebereich gefunden werden – und das so transparent, dass alle – von Anwohnern bis Schulklassen – die Technik und Funktionsweise nachvollziehen können. „Es geht um die Erzeugung, die Speicherung und den Verbrauch von Energie“, sagt Tobias Hofmann, der bei Vonovia den Bereich Quartierssysteme verantwortet. Er ist überzeugt: Gebäude und Sektorenkopplung müssen gemeinsam gedacht werden, um die Energiewende im Gebäudebereich zu erreichen.

Ein vom Land Nordrhein-Westfalen mit 6,2 Mio. € gefördertes Projekt unterstützt grundsätzlich die Forschung an einer möglichst autarken Strom- und Wärmeversorgung für die etwa 1.400 Wohnungen im Viertel; mehrere Fraunhofer-Institute sind beteiligt. Mit der „Energiezentrale“ testet Vonovia losgelöst von diesem Forschungsprojekt in einem Teilbestand von 81 Wohnungen, wie sich mit Hilfe unterschiedlicher innovativer Technologien aus Solarstrom Wärme erzeugen lässt. „Die zentrale Frage ist: Wie lassen sich Strom, Wärme und Energie so koppeln, dass wir Strom speichern können?“, erläutert Hofmann den Ansatz. Bisher verlaufe es häufig so, dass beispielsweise Solarstrom per Panels auf den Dächern erzeugt



Kristina Pezzei
freie Journalistin
BERLIN

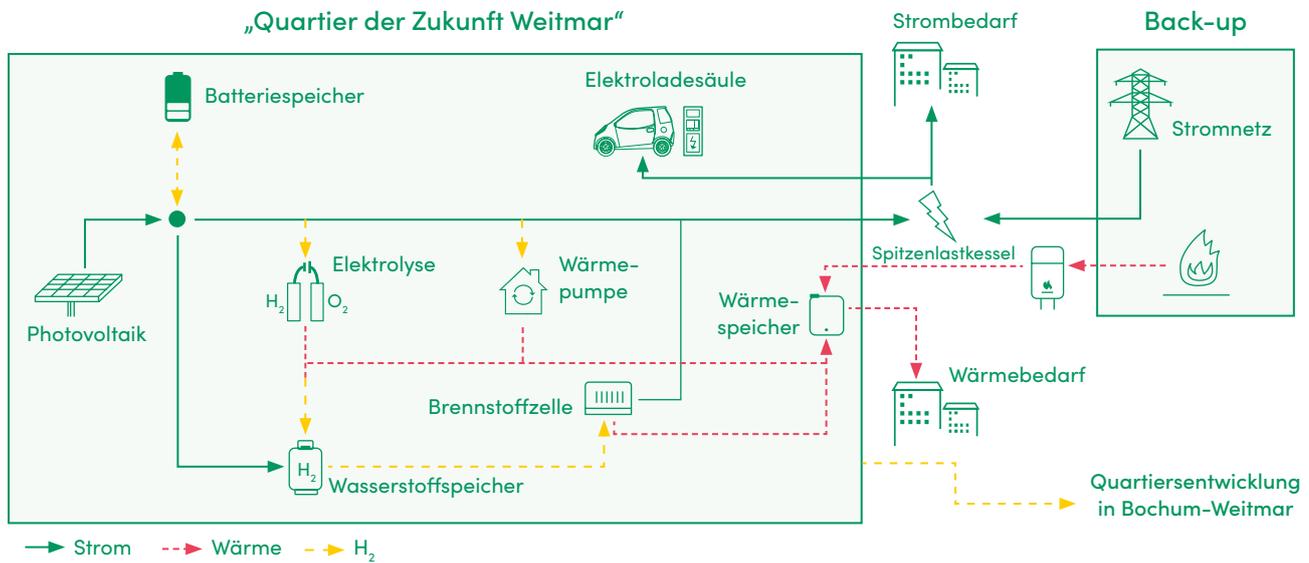
und eingespeist werde, aber dann nicht unmittelbar zur Verfügung stehe. „Das wollen wir ändern und den Strom in dem Moment, in dem er erzeugt wird, im Viertel halten und dann auch dort verbrauchen können.“ Dabei sei der Vorteil eines dezentralen Systems nicht nur, dass der Strom gar nicht erst über öffentliche Netze geleitet werden muss. Könnte man Bewohner über Mieterstrommodelle stärker beteiligen, sensibilisiere man für Energiefragen genauso wie man die Akzeptanz für die Energiewende insgesamt erhöhe, so Hofmann. Die Karten dafür stehen nicht schlecht: Nach den jüngsten Diskussionen der Großen Koalition könnte die Gewerbesteuer-Hürde beim Mieterstrom bald passé sein.

Mit KI in die Zukunft

Bei der Energiewende helfen soll – zumindest in Bochum-Weitmar – der Einsatz Künstlicher Intelligenz (KI): Ein selbstlernendes Energiemanagementsystem sorgt dafür, dass der Strom zur Verfügung steht, wenn er gebraucht wird – etwa an Ladesäulen für die Elektromobilität, für den Bedarf im Haushalt oder als Wärme. Der Strom soll zu einem Viertel von Solaranlagen kommen. In Kombination mit Brennstoffzellen und Wärmepumpen sollen die umliegenden Haushalte zu 60 % mit dezentral erzeugter, CO₂-freier Wärme versorgt werden. Gestartet werde zunächst mit einem Nahwärmenetz, sagt Hofmann. Perspektivisch sei angedacht, zusätzlich kleine Wärmepumpen in den Gebäuden zu installieren und damit ein „Kalt“-Nahwärmenetz aufzubauen, das anstatt mit etwa 75 °C mit 40 °C gefahren werden kann.

Entscheidende Schnittstelle ist der eingangs erwähnte weiße Kasten in dem gläsernen Gebäude am Straßenrand, ein sogenannter Elektrolyseur, der aus

Die Technik im „Quartier der Zukunft“



Strom Wasserstoff produziert. Die dabei entstehende Wärme geht in die Haushalte – und verdeutlicht damit die Schlüsselfunktion der Technologie: Mit Hilfe von Wasserstoff kann überschüssige Energie auf andere Sektoren übertragen werden. „Das kann bedeuten, dass ich vormittags Solarstrom produziere, der über den Elektrolyseur über Zuführung von Wasser in Wasserstoff umgewandelt wird und weiter in unser Kraft-Wärme-Kopplungssystem fließt, sodass

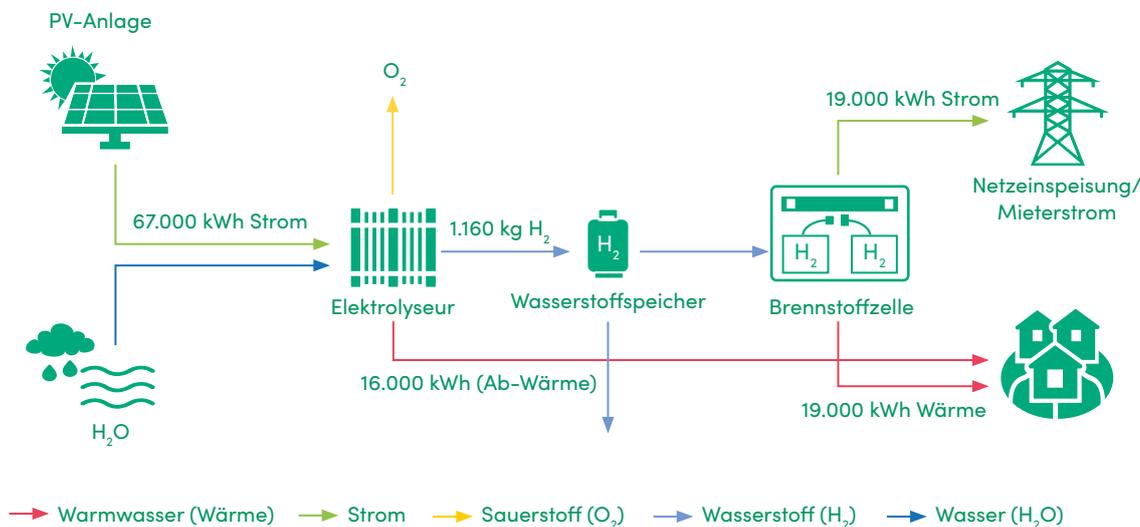
der Mieter abends zum Wunschtermin warm duschen kann“, verdeutlicht Hofmann eine idealtypische Abfolge. Indes sei bei der Zulieferung über Solarenergie mit 25 % das Maximum ausgeschöpft. „Der Rest kommt aus dem Netz“, sagt Hofmann.

Der Elektrolyseur ist modular aufgebaut und kann so bei Bedarf erweitert werden. Er produziert bis zu 0,84 kg Wasserstoff pro Stunde, dafür braucht es 50 kW Strom. Etwa 21 kg Wasserstoff können



Der Bau ist einfach gehalten, das Innenleben komplex und die Ambitionen groß: In der „Energiezentrale der Zukunft“ soll nicht weniger als die Lösung für die Klimawende im Gebäudebereich erprobt werden

Wasserstoffherzeugung im Quartier



gespeichert werden. Noch ist die Anlage eine Versuchsanordnung: „Die Gesteherung von Wasserstoff ist noch zu teuer, daran scheitert aktuell ein breiter Einsatz“, sagt Hofmann. Eines der Forschungsziele sei daher, einen wirtschaftlichen Betrieb zu erreichen.

Hoffnungsträger Wasserstoff

Den Projektverlauf dürften Wirtschaft, Wissenschaft und Politik mit Interesse verfolgen: Auf Wasserstoff ruhen derzeit die Hoffnungen beim Thema Energie. So hat die Bundesregierung eine „Nationale Wasserstoffstrategie“ verabschiedet, in der sie Pläne für einen Weg zum Markthochlauf der Technologie skizziert und milliardenschwere Förderungen ankündigt. Grundsätzlich begrüßten weite Teile von Politik, Verbänden und Wirtschaft das Unterfangen; kritisiert wurde, dass das Bekenntnis zu grünem Wasserstoff, also gewonnen aus erneuerbaren Energien, nicht eindeutig genug sei.

Zum Wärmemarkt und dem Gebäudebereich heißt es in dem Dokument: „Auch langfristig wird nach Ausschöpfen der Effizienz- und Elektrifizierungspotenziale bei der Prozesswärmeherstellung oder im Gebäudesektor ein Bedarf an gasförmigen Energieträgern bestehen bleiben. Wasserstoff und seine Folgeprodukte können langfristig auf verschiedene Weise einen Beitrag zur Dekarbonisierung von Teilen des Wärmemarkts leisten.“ Als konkrete Maßnahme wird die fortgesetzte Förderung im Anreizprogramm Energieeffizienz genannt, mit der hocheffiziente Brennstoffzellenheizgeräte angeschafft werden können. Bei Bedarf werde überlegt, das Programm aufzustocken oder den Anwendungsbereich auszuweiten, heißt es. Eingeplant seien von 2020 bis 2024 derzeit bis zu 700 Mio. €. Des Weiteren prüfe

die Bundesregierung im Rahmen des Kraft-Wärme-Kopplung-Gesetzes Möglichkeiten für die Förderung von „Wasserstoff-Readiness“-Anlagen.

Auf EU-Ebene verspricht ein Sonderprogramm Fördermittel für Projekte zum Markthochlauf für Wasserstofftechnologien und -systeme; Ideenskizzen konnten beim Bundeswirtschaftsministerium eingereicht werden. So erklärte beispielsweise der Hamburger Senat, sich im Rahmen des „IPCEI Wasserstoff“ (IPCEI = Important Projects of Common European Interest) um Fördermittel in Millionenhöhe zu bewerben. Die Voraussetzungen für einen Beitrag Hamburgs seien ideal, erklärte Umwelt- und Energiesenator Jens Kerstan. „Bei uns kommen große Mengen Windstrom von der Küste zur Umwandlung an, wir bauen Wasserstoffproduktion, Importstrukturen und eine Wasserstoff-Leitungsinfrastruktur im Hafen auf und machen die bestehende Erdgasinfrastruktur wasserstofffähig.“ Hamburgs Industriebetriebe seien



Das Vonovia-Quartier in Bochum-Weitmar aus der Vogelperspektive

große Energieverbraucher; im Aufbau einer Wasserstoffwirtschaft in Hamburg entlang der gesamten Wertschöpfungskette lägen bedeutende Potenziale zum klimafreundlichen Umbau der Wirtschaft.

Ein ähnliches Modell wie in Bochum wird indes auch anderswo erprobt: Die Stadtwerke Esslingen sind beispielsweise dabei, bei der Energieversorgung eines Neubauviertels ebenfalls einen Elektrolyseur als Wasserstoffumwandler zum Dreh- und Angelpunkt zu machen. In der „Neuen Weststadt“ entstehen derzeit 600 Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen sowie ein Neubau der Hochschule Esslingen. Das Quartier soll klimaneutral werden, und zwar was Stromverbrauch, Wärme und Mobilität betrifft. Auch hier fungiert eine Energiezentrale als Ort, an dem überschüssiger Strom aus erneuerbaren Energien in Wasserstoff umgewandelt wird. Die bei dem Prozess entstehende Wärme heizt über ein Nahwärmenetz Wohnungen und Büros. Zusätzliche Wärme soll ein Blockheizkraftwerk erzeugen, das mit Wasserstoff betrieben werden kann. Perspektivisch sei auch eine Tankstelle für Brennstoffzellenfahrzeuge geplant, heißt es von den Stadtwerken. Die Investitionskosten belaufen sich den Angaben zufolge auf 7,4 Mio. €; dank Fördermitteln könne die Wärme Mietern zu „marktüblichen Konditionen angeboten werden“, erklärt der Sprecher der Stadtwerke Esslingen. Der Elektrolyseur soll im Mai in Betrieb gehen.

Zukunftstechnik für 1950er-Jahre-Quartier

Vonovia hat für ihr Experiment im Bestand bewusst das Viertel im Bochumer Südwesten ausgewählt: Hier trifft klassischer Siedlungsbau der 1950er und 1960er Jahre auf Einfamilienhäuser. Die Bewohner kommen aus verschiedenen Altersstufen und Lebenssituationen. Genauso unterschiedlich wie die Gebäudetypen sind Sanierungsstand und Art der Wärmeversorgung, auch einige Neubauten finden sich. „Mit herkömmlichen Mitteln würden wir die Siedlung kaum auf einen ausreichenden Energiestandard bekommen“, sagt Hofmann.

Derzeit ist der Konzern mit der Sanierung beschäftigt, in deren Zug die Energieversorgung neu ausgerichtet werden soll. Fassaden werden gedämmt, Fenster getauscht, ein Großteil der Wohnungen erhält Balkone. Auf den Dächern entstehen, wo möglich und sinnvoll, Solaranlagen. Neben diesen Maßnahmen an und in den Gebäuden und dem Energiesystem hinter der künftigen Bewirtschaftung gehe es darum, das Erproben neuer Wege sichtbar zu machen und zu vermitteln, betont Projektleiter Hofmann. Er setzt dabei auf die Energiezentrale: Der schlicht daher kommende Zweckbau soll zum Schaufenster der Energiewende im Gebäudebereich werden.

„Mieter müssen verstehen, was passiert, und smarte Elemente anwenden können.“

Tobias Hofmann
Vonovia

Ihre Software für

Controlling, Finanz- und

Portfoliomanagement



Kay Schulte
Geschäftsführer



Andreas Grunow
Prokurist

avestrategy.com

avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH

TDM KOMPENSATION VON CO₂-EMISSIONEN

Klimaneutralität – als Sonderausstattung inklusive

Ergibt die Kompensation von CO₂-Emissionen Sinn für die Wohnungswirtschaft? Wir stellen zwei Projekte vor.

Von Volker Lehmkuhl

Der Klimaschutz geht alle an – diese Erkenntnis ist mittlerweile weit verbreitet. „Mit so wenig so viel bewirken. Es kostet Sie nur so wenig wie ein Getränk im Café.“ Mit diesen Worten motiviert das Wohnungsunternehmen Grundlach GmbH & Co. KG in Hannover seine Mieter zum Engagement für Klimaschutz.

Die Idee: Die Mieter leisten freiwillig einen kleinen Beitrag pro Monat, abhängig von der Wohnungsgröße. Das Geld fließt über eine zertifizierte Organisation in ein Klimaschutzprojekt und kompensiert so den Kohlendioxid-Ausstoß des Mieterhaushaltes. Doch bringt das was? Und wer profitiert davon?

Engagement von Mitarbeitern für Mieter

„Wir machen das seit 2015 aus voller Überzeugung und definitiv nicht als Feigenblatt“, sagt Franz-Josef Gerbens. Der Prokurist ist Ökologiebeauftragter und Technischer Leiter bei Gundlach. Eingebunden ist die „Gundlach Klimainitiative“ in eine ganze Reihe von Anstrengungen zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz. „Das gehört seit mehr als 20 Jahren zur DNA von Gundlach“, ergänzt Marketingleiter Frank Scharnowski. Das Mitgliedsunternehmen im GdW setzt in Neubau und Modernisierung stark auf den Einsatz erneuerbarer Energien. Es entwickelt Leuchtturmprojekte wie das Recyclinghaus, das



Volker Lehmkuhl
freier Fachjournalist
HERRENBERG

weitestgehend aus wiederverwerteten Bauteilen erstellt wird, und realisiert zum Beispiel in Hannover-Bothfeld auf 9,2 ha Fläche das Quartier Herzkamp mit 25.000 m² Wohnfläche in Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten, für die ein umfassendes Klimaanpassungskonzept erstellt wurde: Die Kombination aus Erdwärme und Sonnenenergie macht dort fünf Gebäude mit rund 100 Wohnungen zu Plusenergiehäusern.

Um ein Feigenblatt geht es also scheinbar nicht. Doch warum dann ein Mieterprojekt? „Unsere Mitarbeiter sind sehr motiviert und schauen dabei auch über den Tellerrand“, erklärt Frank Scharnowski. „Gemeinsam haben wir überlegt, wie wir unsere Mieter an dem Thema Klimaschutz sinnvoll und wirksam beteiligen können.“ Die Gundlach-Mitarbeiter entschieden sich bei drei vorausgewählten Projekten für das Vorhaben „Öfen für Leben“ in Kenia. Der Bau von effizienten Kochöfen schafft nicht nur Arbeitsplätze, er reduziert zudem auch den Holzverbrauch und die Belastung durch giftige Rauchgase. Gleichzeitig entlastet es Frauen und Kinder beim Holz sammeln und schützt den regionalen ursprünglichen Regenwald. Partner ist der deutsche Ableger der Schweizer Stiftung Myclimate, der die CO₂-Bilanzierung und Weiterleitung der Gelder organisiert. Der entscheidende Hebel sind die Vermeidungskosten pro Tonne CO₂. In Ländern wie Kenia können mit geringen finanziellen Mitteln viele Treibhausgase reduziert werden. Rund 16 bis 22 € kostet die Vermeidung von 1 t CO₂ auf diesem Weg dort – ein Bruchteil der hiesigen Kosten.

Vom Opt-in zum Opt-out

Die Resonanz der Bestandsmieter war gut, aber nicht überragend: Von den rund 4.000 Mietparteien des Gundlach Wohnungsunternehmens waren etwa 100 bereit, monatlich 2 € pro Zweizimmerwohnung und 3 € pro Dreizimmerwohnung zu spenden. Das gleicht rechnerisch die Durchschnittswerte des Gundlach-Bestands von 1.416 kg (65 m²-Wohnung) beziehungsweise 2.200 kg CO₂ (100 m²-Wohnung) pro Jahr aus. Die Teilnahme ist freiwillig und ausdrücklich nicht Bestandteil des Mietvertrags. Teilnehmende können sich jederzeit mit zwei Klicks im Kundenportal an- und wieder abmelden. Im ersten Jahr spendete Gundlach zusätzlich den gleichen Betrag. Insgesamt fließt so aktuell ein niedriger vierstelliger Eurobetrag pro Jahr nach Kenia.

Dynamik erfährt das Projekt, seitdem bei Neuvermietungen die CO₂-Kompensation quasi als Sonderausstattung automatisch inklusive ist. In ihren Vermietungsanzeigen spricht das Wohnungsunternehmen das Thema offensiv an. „Die Resonanz ist prima. Nur eine sehr geringe Anzahl Neumieter macht nicht mit“, berichtet Frank Scharnowski. Durch die natürliche Fluktuation ist die Zahl der Mitstreiter innerhalb von neun Monaten auf 216 gestiegen, bis Ende 2021 will man die 300er-Grenze überschreiten und weiter wachsen.



Beim Wohnungsbau setzt Gundlach verstärkt auf regenerative Energien und auf Plusenergiehauskonzepte – wie im Quartier Herzkamp

Nachahmer ausdrücklich erwünscht

Ist Klimakompensation ein Modell für andere Unternehmen der Wohnungswirtschaft? „Natürlich zahlt das auch auf unser Image ein, aber das ist nicht der zentrale Punkt“, sagt Gundlach-Prokurist Gerbens. „Vielmehr nehmen wir unsere Mieter emotional mit bei einem zentralen, aber oft sehr technischen gesellschaftspolitischen Thema“, betont der diplomierte >



Mit einem kleinen, von der Wohnungsgröße abhängigen Beitrag der Mieter den CO₂-Ausstoß der Haushalte zu kompensieren und über eine zertifizierte Organisation in ein Klimaschutzprojekt zu investieren – das ist die Idee hinter dem CO₂-Kompensationsprojekt „Öfen für Leben“ in Kenia, das Gundlach-Mitarbeiter ausgewählt haben. Ein Hebel entsteht durch die dort viel geringeren Vermeidungskosten pro Tonne CO₂



Die HWS verfügt als kirchliches Immobilienunternehmen auch über Waldflächen, die nachhaltig bewirtschaftet werden und um die sich ein eigens angestellter Förster kümmert

Bauingenieur. „Natürlich muss das eingebettet sein in eine langfristige Strategie, die konkret und vor Ort von Taten getragen ist.“ Größere Unternehmen mit mehr Wohnungen könnten auch komplett eigene Projekte anstoßen. Wichtig seien Transparenz und ein seriöser Partner, weiß Frank Scharnowski. Gemeinsam mit Myclimate arbeitet er daran, das Engagement der Mieter sichtbar zu machen. „Das ist nicht einfach, das möglichst exakt zu beziffern, aber der Aufwand lohnt sich“, sagt er und lädt Kollegen aus der Wohnungswirtschaft zum Informationsaustausch ein. Rund 220 Kochöfen haben die Gundlach-Mieter seit dem Jahr 2015 finanziert und so mehr als 1.300 Menschen geholfen.

Eigener Wald als Klimakompensator

Rund 300 ha Wald gehören der Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) in Berlin. Nicht einfach so, sondern ganz bewusst. „Als Wohnungsunternehmen der evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz und als Dienstleister für andere Unternehmen und Einheiten der Kirche haben wir uns 2009 entschieden, Wald zu kaufen und zu bewirtschaften“, sagt Lena Karohs, Abteilungsleiterin Unternehmensentwicklung der HWS. Vorwiegend Kiefern wachsen auf den unternehmenseigenen Flächen in der Nähe von Bad Saarow, südöstlich von Berlin. „Parallel übernimmt unser Förster auch die Bewirtschaftung von Waldflächen anderer kirchlicher oder diakonischer Eigentümer und weiterer Dritter. Zusätzlich kümmert er sich um die Verkehrssicherheit von Baumbeständen in unseren Wohnanlagen“, ergänzt Karohs. „Der Wald spielt für uns eine große Rolle. Als Unternehmen insgesamt, aber auch als Identitätsstifter für unsere Mitarbeiter. Wir machen regelmäßige Aktionen und informieren unsere Mieter über die Fortschritte.“

Anhand eines Leitbildes treibt die HWS die Entwicklung der Flächen voran. Klimafester und arten-

reicher soll der ursprünglich reine Nutzwald werden. Der Klimawandel macht dem Kiefernwald durch nachlassende Niederschläge und sinkende Grundwasserspiegel zu schaffen. Langfristig soll deshalb ein stabiler Mischwald entstehen. Dafür pflanzt Förster Christoph Zabel Laubbäume, pflegt Biotope und bewirtschaftet die Fläche im Sinne der naturnahen Waldbewirtschaftung. Der Holzertrag der seit kurzem PEFC-zertifizierten Fläche dient auch dazu, die Kosten zu decken: Der Wald trägt sich finanziell selbst. „Wir entnehmen im Rahmen der Pflegemaßnahmen nicht mehr Holz, als nachwächst.

Die Bewahrung der Schöpfung und der Artenvielfalt als gesellschaftlicher Auftrag ist fest in unser Unternehmen und unser Handeln integriert“, betont Karohs.

CO₂-Kompensation in der Region

Rund 25 % der Treibhausgasemissionen der rund 4.700 Wohnungen im Bestand gleicht der Forst aus. Das ergibt eine eigens erstellte Klimabilanz. „Da wir intensiv daran arbeiten, den Energieverbrauch unserer Wohnungen zu senken, und mehr und mehr erneuerbare Energieträger einsetzen, wird der Anteil perspektivisch steigen“, sagt sie. Der Wald steht mit knapp 1 Mio. € in den Büchern. In den letzten Jahren



Passen bauliche Klimaschutzmaßnahmen und die CO₂-Kompensation zusammen, entsteht auch kein Glaubwürdigkeitsproblem

haben sich die Grundstückswerte positiv entwickelt. In der Gesamtbilanz von 188 Mio. € spielt der Forst allerdings eine Nebenrolle. „Das ist wie vieles bei uns eine sehr langfristige Strategie“, erklärt Karohs. Für die Zukunft soll der Flickenteppich der Waldflächen durch Kauf und Tausch arrondiert werden. Größere Zukäufe sind nicht geplant. Der Wald soll sich vor allem zu einem artenreichen Naturwald entwickeln.

Ein Modell für andere Unternehmen der Wohnungswirtschaft? „Ich würde mir das sehr wünschen, wenn auch andere Betriebe Wald kaufen, weil der Begriff der Nachhaltigkeit durch den deutschen Forst entstanden ist“, sagte Geschäftsführer Jörn von der Lieth anlässlich der Verleihung des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft an die HWS im Jahr 2018. „Es ist ein sehr strategisches Geschäftsfeld. Die Eiche, die wir heute pflanzen, ist in 240 Jahren erntereif. Unsere Häuser stehen ebenfalls sehr lange, von daher kann man viel vom Wald lernen.“

Kein Feigenblatt

Beide Beispiele zeigen Möglichkeiten und Grenzen solcher Projekte. Gemeinsam ist ihnen der eher rech-

nerische Ausgleich von CO₂-Emissionen im Zuge der Tätigkeit eines Wohnungsunternehmens. Die hohe Emotionalität bietet gute Identifikationsmöglichkeiten für die Akteure, im globalen oder regionalen Kontext. Eine transparente Kommunikation dürfte Grundlage und Daueraufgabe für die nötige Glaubwürdigkeit sein, da sonst der Aufwand verschenkt wäre.

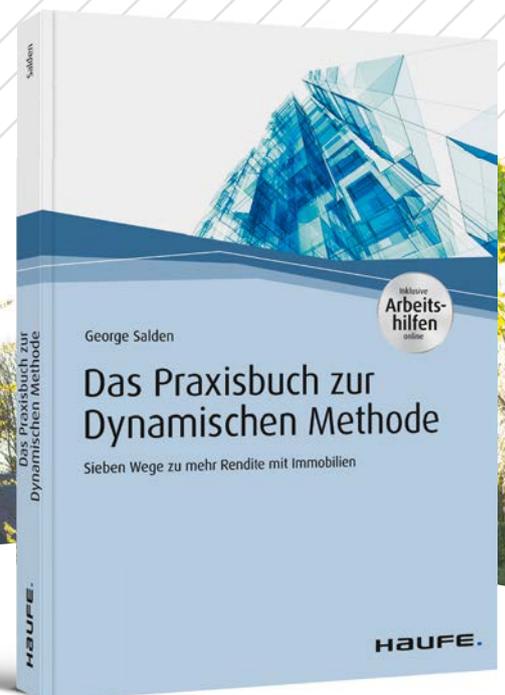
Als alleinstehende Maßnahme ohne die Einbindung in eine konkrete Strategie zur Vermeidung fossiler Energieträger im eigenen Gebäudebestand haftet Kompensationsprojekten allerdings schnell der Vorwurf des Greenwashings an. Da helfen dann auch keine noch so smarten Slogans und keine noch so überzeugenden Bilder. Ist die Verbindung zu Energieeinsparung, Energieeffizienz und dem Wechsel auf erneuerbare Energien im Unternehmen gegeben, machen Kompensationsprojekte Sinn – für die Umwelt und für das Unternehmen. Bei diesen beiden Projekten ist das der Fall. —

Weitere Informationen:

www.gundlach-bau.de/klimaschutz, www.hws-berlin.de

HAUFE.

IMMOBILIEN GANZHEITLICH BEWERTEN



Mit der Dynamischen Methode wird der Wert einer Immobilie erkannt und die Wertsteigerung berücksichtigt. Denn bei jedem Investment ist es wichtig, Chancen und Risiken zu kennen. Dies gelingt nur, wenn Immobilien richtig bewertet, erkannt und gelesen werden. Weg vom „Betongold“ hin zu einer Sicht aus der Perspektive des Mieters und mit dem genauen Blick auf die Entwicklung von Makro- und Mikrozyklus.

ISBN 978-3-648-12243-3

Buch: **39,95 €** [D]

eBook: **35,99 €** [D]

Jetzt versandkostenfrei bestellen:

www.haufe.de/fachbuch

0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)

oder in Ihrer Buchhandlung

TDM MEHRFAMILIENWOHNHAUS IM PASSIVHAUSSTANDARD

Monitoring eines Niedrigstenergiegebäudes

Ab Mitte der 1990er Jahre diskutierten zahlreiche UN-Konferenzen über Klimaschutzabkommen. Für die Gemeinnützige Bauverein eG zu Ahlen war dies ein Grund, sich intensiv mit dem Klimawandel und dem umweltbewussten Bauen zu beschäftigen. Ein Beispielprojekt.

Von Franz-Josef Gosmann

Eine besondere Verantwortung für den Klimaschutz trägt auch Deutschland als führende Industrienation. Gleiches gilt für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft als eine der volkswirtschaftlich wichtigsten Branchen. Denn neben den

Wirtschaftsbereichen Energie, Industrie, Verkehr und Landwirtschaft entfallen rund 30 % der gesamten CO₂-Treibhausgasemissionen auf den Bereich Gebäude/Bauen und Wohnen, davon entfallen circa 14 % direkte CO₂-Emissionen auf die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser.

Gesellschaftliche Verantwortung ist für Wohnungsgenossenschaften wie für die gesamte Wohnungswirtschaft kein Fremdwort. Vor dem Hintergrund der öffentlichen Diskussionen zum Klimawandel und den globalen Auswirkungen der Erderwärmung setzten sich Vorstand und Aufsichtsrat des Gemeinnützigen Bauvereins im Jahr 2010 intensiv mit der Frage auseinander, welchen Beitrag der Bauverein in seinem Wohnungsbestand zur Erreichung der Klimaschutzziele leisten kann. Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit in den wärmegebundenen Nebenkosten sollten für die Genossenschaft ein wesentlicher Maßstab für zukünftige Investitionsentscheidungen von Neubauplanungen und energetischen Gebäudesanierungen werden, so das gemeinsam formulierte Ziel der Gremien.



**Franz-Josef
Gosmann**

Geschäftsführender
Vorstand
Gemeinnütziger
Bauverein eG zu Ahlen
AHLEN/WESTFALEN

Planung: klare Parameter für geringe Heizenergieverbräuche

Um bis zum Jahr 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, sind zukunftsweisende Neubaustandards ohne fossile Brennstoffe, der Einsatz von erneuerbaren Energien aus Solarthermie, PV-Strom, Geothermie und Biomasse sowie langfristig angelegte Energieeffizienzmaßnahmen im Gebäudebestand unabdingbare Voraussetzungen. Der Bauverein wollte bei seinen Neubau- und CO₂-Gebäudesanierungsmaßnahmen daher mehr als nur die Mindestvorgaben der damaligen Energieeinsparverordnung 2009 und der KfW-Förderung erfüllen und entschied sich – nach Besichtigung mehrerer hoch energieeffizienter Bauprojekte – 2010/11 für das geplante Neubauprojekt Westfalendamm 4, den nahezu klimaneutralen „Niedrigstenergiegebäudestandard-Passivhaus“ vorzusehen.

Mit der Planung für die 19 barrierefreien Wohnungen im Passivhausstandard wurde das Architekturbüro Agnes Weber EMU Baubüro Weber GmbH aus Ahlen beauftragt. Die Wohnungsgrößen des im Jahr 2012 fertiggestellten Gebäudes sollten sich zwischen 43 und 85 m² Wohnfläche bewegen, drei Wohnungen sollten für Rollstuhlfahrer geeignet sein. Als energetische Parameter waren festgelegt worden:

- deutliche Unterschreitung der Mindeststandards für Dämmung der Gebäudehülle gegenüber den Anforderungen der EnEV 2009
- Passivhausstandard nach der Definition und den Berechnungen des Passivhaus-Instituts



Die Gemeinnützige Bauverein eG zu Ahlen entschloss sich vor rund zehn Jahren, konsequent im Passivhausstandard und mit erneuerbaren Energien zu bauen, um mit ihrem Gebäudebestand zum Klimaschutz beizutragen

- Einhaltung der Vorgaben des KfW-Förderprogramms „Effizienzhaus 40-Passivhaus“
- Jahres-Heizwärmebedarf $<15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
- weitestgehend wärmebrückenfreie Konstruktion mit U-Werten $<0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ (Außenbauteile) und $<0,80 \text{ W/m}^2\text{K}$ (dreifachverglaste Fenster)
- Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe
- hohe Luftdichtheit der Gebäudehülle mit $0,60/\text{h}$ (Blower-Door-Nachweis)

Passivhausbauweise, erneuerbare Energien, Qualitätskontrolle der Bauausführung und Energieeffizienzmonitoring im Gebäudebetrieb sind wesentlich für das Erreichen der Klimaschutzziele im Gebäudebereich.

- dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung
- Biomasse-Kesselanlage mit Solarthermie zur Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung
- Reduzierung der CO_2 -Treibhausgasemissionen durch ein an die Vorgaben des Projekts „50 Klimaschutzsiedlungen NRW“ angelegtes Energiekonzept (Einhaltung des Grenzwertes für Neubauten von $33 \text{ kg CO}_2/\text{m}^2 \text{ Wfl./a}$ für Raumwärme, Warmwasser und Strom)

- Vorrüstung der technischen Voraussetzungen für den späteren Einbau einer PV-Anlage

Auch wirtschaftlich sollte sich ein geringer Heizenergieverbrauch und für die Mieter niedrige wärmegebundene Nebenkosten für Heizung und Warmwasserbereitung niederschlagen. Doch stimmt das, was Architekten und Planer berechnet haben? Braucht es, um den Einsatz regenerativer Energien in den Wohnanlagen zu überwachen und zu steuern, nicht auch ein regelmäßiges Monitoring?

Praxis: Energiemonitoring gehört zum Tagesgeschäft

Für den Genossenschaftsvorstand, das planende Architekturbüro und die TGA-Ingenieure war es wichtig, die berechneten energetischen Zielkennwerte und Energiekosten im Realbetrieb zu überprüfen. Solarerträge und Endenergieverbräuche, CO_2 -Emissionswerte und wärmegebundene Nebenkosten, galt es daher mit dem „Energy-Check“-Basismonitoring der Kölner Stiftung Energieeffizienz zu unterziehen: Die kommentierten monatlichen Berichte geben wichtige Hinweise für den möglichst störungsfreien und ertragreichen Betrieb der Anlagen. Durch die Sichtbarmachung und Bewertung von Betriebsergebnissen können Probleme in den Anlagen frühzeitig und regelmäßig erkannt werden. Auch ist es beispielweise möglich, von Herstellern zugesagte Jahresarbeitszahlen von Wärmepumpen oder ähnlichen Anlagenteilen zu überwachen. Daher lässt der Gemeinnützige Bauverein die Solar- und >



Damit das Passivhaus im Westfalendamm 4 die Effizienzvorgaben auch im Realbetrieb erreicht, wird es einem Energieeffizienzmonitoring unterzogen, das Anlageneffizienz und Energieeinsatz überwacht

Pelletanlagen auch nach der Abnahme weiter betreiben.

Zudem nimmt das Mehrfamilienwohnhaus im Westfalendamm 4 am Langzeitprojekt „Referenz-Controlling-Gebäude“ (ReConGeb) der Ludwig-Bölkow-Stiftung und der Stiftung Energieeffizienz teil (siehe auch Seite 36 in dieser DW). Dabei werden die im Realbetrieb jährlich erreichten Energiekennzahlen und Verbrauchskosten ausgewertet. Das Mehrfamilienwohnhaus Westfalendamm 4 in Ahlen wurde dabei 2018 für seine baulichen Klimaschutzmaßnahmen mit dem „Gesamtsieg im Realbetrieb“ ausgezeichnet: Es erreichte 2018 Emissionen von 2,4 kg CO₂/m² Wfl./a. Der bundesweite Durchschnitt liegt bei 30 kg CO₂/m²a. Die umlagefähigen wärmegebundenen Nebenkosten (verbrauchs- und betriebsbedingte Kosten) lagen im Jahr 2018 bei 5,20 €/m²a – bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62 m² entspricht das etwa 26,87 € monatlich.

Klimaschonende und nachhaltige Passivhausbauweise

Die Erkenntnisse und Erfahrungen aus diesem ersten Passivhaus-Projekt hat die Genossenschaft für weitere energieeffiziente, klimafreundliche Baumaßnahmen aufbereitet und in zwei weiteren Mehrfamilienwohnhäusern im Passivhausstandard konsequent umgesetzt beziehungsweise durch den Einsatz zusätzlicher erneuerbarer Energieträger weiterentwickelt:

- im 2016 fertiggestellten Passivhaus Im Herbrand 8+10 in Ahlen mit 25 Wohneinheiten und
- im 2019 errichteten Passivhaus Kolpingstraße 3 in Ahlen mit 24 Wohnungen.

Durch den Einbau einer Photovoltaikanlage mit 158 Kollektoren sowie 47 kWp-Leistung und mit drei Batteriespeichern zur Eigenstromversorgung wurde das Passiv-Mehrfamilienwohnhaus Kolpingstraße 3 zu einem Plusenergiehaus. In Zusammenarbeit mit der Stadtwerke Ahlen GmbH wurde ein Mieterstrommodell speziell für die Wohnanlage konzipiert:

Internationale und nationale Klimschutzvereinbarungen (1968–2019)

Club of Rome (1968)

Schon die wissenschaftlichen Untersuchungen und Berichte der Mitglieder des „Club of Rome“ wiesen bereits in den 1970er Jahren auf die „Grenzen des Wachstums“ und auf die weltweite Bedrohung der Menschen und der Natur durch die fortschreitende Industrialisierung und Umweltverschmutzung sowie auf die Zunahme der Weltbevölkerung und Ausbeutung der Rohstoffe hin.

Kyoto-Protokoll (1997)

Im Klimaschutz-Protokoll von Kyoto und nach dessen Ratifizierung im Jahr 2005 verpflichteten sich 191 Staaten erstmalig völkerrechtlich verbindlich, die Emissionen der schädlichen Treibhausgase wie Kohlendioxid, Methan oder Fluorkohlenwasserstoffe um mindestens 5% gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen.

Auf den UN-Klimakonferenzen in Kopenhagen (2009) und in Cancun (2010) formulierten die Teilnehmerstaaten das „Zwei-Grad-Ziel“: die globale Mitteltemperatur soll um nicht mehr als 2°C gegenüber dem Jahr 1900 anwachsen.

Pariser Klimaschutzübereinkommen (2015)

Der wesentliche Durchbruch in der Vereinbarung internationaler Klimaschutzziele gelang 2015 im ersten weltweit wirksamen „Pariser Klimaschutzübereinkommen“. Darin verpflichteten sich neben den Industrieländern erstmalig auch die Entwicklungs- und Schwellenländer auf gemeinsame Klimaschutzziele wie:

- Begrenzung des Anstiegs der weltweiten Durchschnittstemperatur auf möglichst 1,5°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau
- die Treibhausneutralität der Weltwirtschaft zwischen 2050 und 2100
- die Festlegung gesetzlich verpflichtender Klimaschutzziele durch die Nationalstaaten, deren Ergebnisse alle fünf Jahre kontrolliert, bilanziert und gegebenenfalls angepasst werden müssen

Deutschlands Klimaschutzziele

Laut Klimabericht des Umweltbundesamts vom März 2021 erreicht Deutschland sein selbstgestecktes Klimaziel knapp, bis 2020 den Ausstoß von Treibhausgasen gegenüber 1990 um 40% zu senken. Rund 33% der Minderung sind jedoch auf die Corona-Pandemie zurückzuführen – vor allem im Verkehrs- und Energiebereich. Mit dem weltweit ersten Klimaschutzgesetz (KSG) vom November 2019 verpflichtet sich die BRD, den Ausstoß bis 2030 um mindestens 55% gegenüber 1990 zu reduzieren und die Treibhausgasneutralität bis 2050 zu erreichen.

Der auf dem Dach produzierte Strom wird lokal im Wohngebäude gespeichert und verbraucht; die Mieter können den Strom um circa 10 ct/kWh günstiger als vom Energieversorger beziehen. Als Betreiber der Stromerzeugungsanlage schließt der Bauverein mit seinen Mietern bilaterale Stromversorgungsverträge ab; zusätzlich benötigten, nicht von der PV-Anlage erzeugten Strom beziehen die Hausbewohner von ihrem frei gewählten Energieversorger.

Auch diese Wohnanlage wird im Realbetrieb im Rahmen des ReConGeb-Projekts hinsichtlich der jährlichen Endenergieverbräuche und Emissionen, der Solar- und PV-Erträge sowie wärmegebundener Nebenkosten und Instandhaltungskosten (Anlagentechnik) überwacht und jährlich ausgewertet.

Leistungskontrolle bringt erforderliche Informationen

Das Erreichen der technischen, wirtschaftlichen und klimaschutzrelevanten Planungsziele des ersten Passiv-Mehrfamilienwohnhauses des Gemeinnützigen Bauvereins wurde durch das begleitende Monitoring der Stiftung Energieeffizienz bestätigt.

Das Engagement aller Projektbeteiligten – Architekturbüro, TGA-Planungsbüro und Bauherr – zeigt ferner, dass eine energieeffiziente Bauweise in Passivhausstandard, der Einsatz erneuerbarer Energien, die konsequente Qualitätskontrolle während der Bauausführung sowie ein Energieeffizienzmonitoring in der Gebäudebetriebsphase einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der nunmehr auch gesetzlich formulierten Klimaschutzziele im Gebäudesektor sowie zur Energiewende darstellen. Darüber hinaus profitieren auch die Mieter im Passivhaus nach dem „Niedrigstenergiegebäudestandard“ langfristig von den günstigen wärmegebundenen Verbrauchskosten (zweite Miete).



ReConGeb Siegerurkunde 2018

Für die baulichen Klimaschutzmaßnahmen bei ihrem Passiv-Mehrfamilienwohnhaus Westfalendamm 4 in Ahlen wurde die Gemeinnütziger Bauverein eG zu Ahlen 2018 unter zehn Wohnungsunternehmen als „Gesamtsieger Realbetrieb“ ausgezeichnet.

Weniger CO₂

Die Lösung hat mal wieder mit Wasser zu tun. Aber nicht so, wie Sie denken ...

Wir meinen nicht Wasserkraft oder Wasserstoff. Wir meinen, viel näherliegend, die Trinkwasseranlage. Hier liegt ein Einsparpotenzial von bis zu 50 % des Energiebedarfs und damit des CO₂-Ausstoßes eines Gebäudes. Das lässt sich mit PAUL heben. Die Digitalisierung der Trinkwasseranlage und der automatisierte hydraulische Abgleich sorgen für bis zu 25 % weniger Energiebedarf und CO₂. Und trotzdem steigt der Komfort. Von anderen Effekten wie längerer Lebensdauer oder besserer Hygiene ganz zu schweigen.

Mit PAUL in die digitale Revolution der Gebäudetechnik.

Mehr Infos unter paul-digital.de.

PAUL

TDM DIGITALE STEUERUNG VON IMMOBILIEN

Energieeffizienz dank effizienter Prozesse

Durch digitale Lösungen ergeben sich neue Möglichkeiten, die Effizienz und Effektivität von Gebäuden zu steigern. Dabei sind offene Schnittstellen und Plattformen zentral, wie ein schnell implementierbares Beispiel zeigt.

Von Thomas Kastner, Prof. Dr. Walter Konhäuser, Ingo Schuck

Durch den schnell wachsenden Ausbau der dezentralen Erzeugung von fluktuierenden erneuerbaren Energien erhöhen sich die Anforderungen an das übergeordnete Steuerungssystem zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit. Der Immobilienwirtschaft kommt hier eine immer größer werdende Bedeutung zu – einerseits aufgrund des lokalen Energieverbrauchs und andererseits auch durch die lokale Erzeugung und Speicherung der Energie. Das Ausbalancieren des Energieverbrauchs zwischen Energieeigenerzeugung und Energiezukauf kann nur durch ein leistungsfähiges, zuverlässiges und kostengünstiges Energiemanagementsystem (EMS) erfüllt werden.

Digitale Lösungen in der Immobilie

Im Gebäude müssen dabei Konzepte zum Einsatz kommen, die Wärmeenergie für Heizung und Warmwasser sowie elektrische Energie für die Stromversorgung mit vermindertem CO₂-Ausstoß erzeugen und verwenden. Digitale Lösungen in der Immobilienwirtschaft können vor allem im Bereich Energie eingesetzt werden, vom klassischen Einkauf der Energieträger, über die technischen Anlagen, bis hin zu den prozessoptimierten Abläufen.

Eine intelligente Gebäudevernetzung ist als Grundlage für den integrierten Betrieb von Immobilien und nachgelagerten Prozessen zentral. Denn



Thomas Kastner
Geschäftsführender
Gesellschafter
Oktett64 GmbH
BERLIN

durch den Einsatz digitaler Komponenten kann ein Mehrwert für Bewohner und die Bewirtschaftung geschaffen werden. So können eine Vielzahl von Aufgaben mittels digitaler Services kostengünstig erledigt werden, wie:

- die Fernwartung lokaler Energieerzeugungs- (BHKW- und PV-Anlagen), Energiespeicherungs- und Energieverteilungssysteme (Schaltschränke, Pumpen, Mischer, Ventile et cetera),
- die Messung von Energieerzeugung und -verbrauch über Smart Meter (Strom, Heizung, Wasser),
- Mieterstromkonzepte,

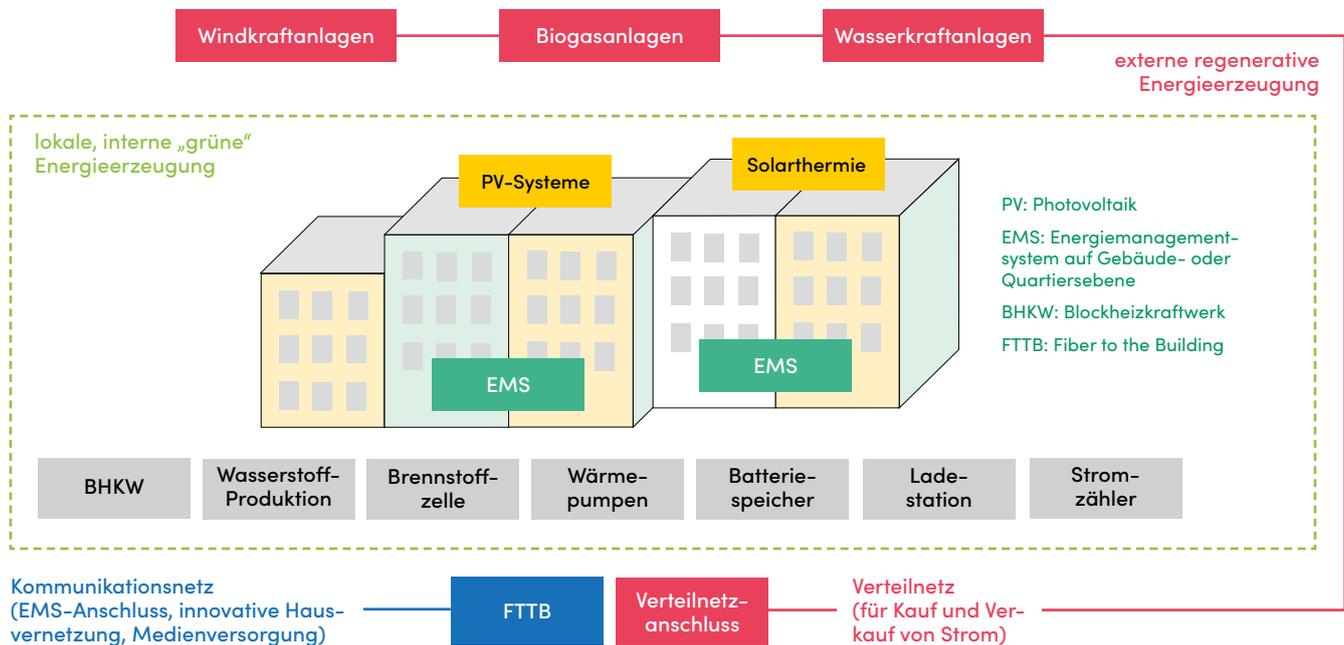


Prof. Dr. Walter Konhäuser
Geschäftsführender
Gesellschafter
Oktett64 GmbH
BERLIN

- die Raumklimaregelung mit Messung und Beeinflussung der Luftqualität zur Schimmelvermeidung,
- der vernetzte Einsatz von Rauchwarn- oder Leckage-Meldern,
- die Zugangskontrolle und die Einbruchssicherung,
- eine Licht-, Markisen-/Jalousiesteuerung,
- eine Wohnungs-Heizungssteuerung mit neuen Bedienkonzepten,
- ein integriertes Abrechnungssystem, das Daten zur Abrechnung von Miete, Nebenkosten und sonstigen Dienstleistungen liefert,

- die Integration von Ladesystemen für E-Autos und
- die Mediensteuerung (TV, Internet, Telefonie) sowie – sofern der Netzbetreiber eine Meldeschnittstelle zur Verfügung stellt – auch die Lieferung von Daten zur Abrechnung.

Gebäudesteuerung: ganzheitliche Lösung für Mehrfamilienhäuser



Breitband, Strom, Ladesysteme für E-Mobile, Heizenergie- und Warmwassererzeugung: Moderne Energiemanagement- und Gebäudesteuerungssysteme müssen heute vielfältig und flexibel anpassbar sein – offene Schnittstellen und Plattformen sind dabei essentiell

Auf diese Weise können ganzheitliche energetische und Service-Lösungen für ein Wohnhaus oder ein ganzes Quartier entstehen (siehe Abbildung).

Digitalisierung und Steuerung energetischer Systeme

Ein Beispiel für eine solche ganzheitliche energetische Lösung stellen die Wohn- und Bürogebäude in der Berliner Lützowstraße 88, Lützowstraße 113-114 und Flottwellstraße 8-15 mit insgesamt 240 Wohnungen, Büro- und Gewerbeeinheiten dar, die sechs private Baugemeinschaften errichtet haben und die von einer Hausverwaltung betreut werden. Die drei Immobilien wurden von Beginn an mit einem BHKW ausgestattet und mit der Energieversorgung per Kraft-Wärme-Kopplung (Sektorkopplung) geplant. Sie sind mit einem leistungsfähigen Breitbandanschluss ausgestattet. Eine moderne digitale Steuerungsplattform mit Gebäude- und Wohnungsmanagerfunktion steuert die Energieversorgung in den Gebäuden im Sinne eines EMS nach einer bedarfsoptimierten Strategie, damit möglichst wenig CO₂ erzeugt wird und wenig elektrische Energie aus dem öffentlichen Netz bezogen werden muss. Dadurch erzielt man geringere Kosten für Strom, Warmwasser und Heizung.

Die Plattform überwacht dabei die lokale Energieversorgung und kann beispielsweise Störungen oder Fehlfunktionen an Pumpen oder Mischern früh-

zeitig erkennen. Auch in den Wohnungen kann sie einzelne dezentrale Komponenten der Heizung überwachen sowie zum Beispiel Energieverbrauch und Luftqualität messen, Belichtung oder Verschattung kontrollieren (siehe Abbildung auf S. 60).

Folgende sogenannte Wohnungsmanager-Komponenten sind realisiert worden:

- Bussystem (KNX),
- LED-Raumbeleuchtung mit Schalten und Dimmen,
- Fußbodenheizung (PI-Regelung),
- Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung: automatische Volumenstrom-Regelung durch Luftqualitätssensoren (CO₂ und Luftfeuchte),
- Verschattung: Jahreszeit- und Sonnenstand-geführter Sonnenschutz oder solarer Gewinn,
- Präsenz: automatische Reaktion auf Anwesenheit von Personen bei Beleuchtung, Heizung und Lüftung.

Ferner wurden folgende Gebäudemanagerfunktionen implementiert:

- Schutz von Jalousieanlagen durch automatisiertes Einfahren bei stürmischer Witterung,
- Überwachung der BHKW-Leistungsabgabe und des Hausanschlusses für 240 Wohnungen und Büros,
- lokale und Internet-basierte Visualisierung und Bedienung der Wohnungs- und Gebäudefunktionen,
- Alarmierung per E-Mail und Smartphone-Push-Nachrichten bei Anlagenstörungen, auffälligen Betriebsparametern, Manipulation oder Einbruch und
- Logging- und Analyse-Backend mit Zeitserien-Datenbanken und grafischen Auswertungswerkzeuge



Ingo Schuck

Geschäftsführender
Gesellschafter
Oktett64 GmbH
BERLIN



Rund um die Lützowstraße 88 und 113-114 läuft seit über zwei Jahren in drei Gebäudekomplexen mit insgesamt 240 Wohn- und Gewerbeeinheiten eine digitale Plattform zur Gebäudesteuerung

gen zur statischen („Dashboard“) und dynamischen („Datamining“) Analyse mit flexibler Verknüpfung sämtlicher aufgezeichneter Anlagendaten.

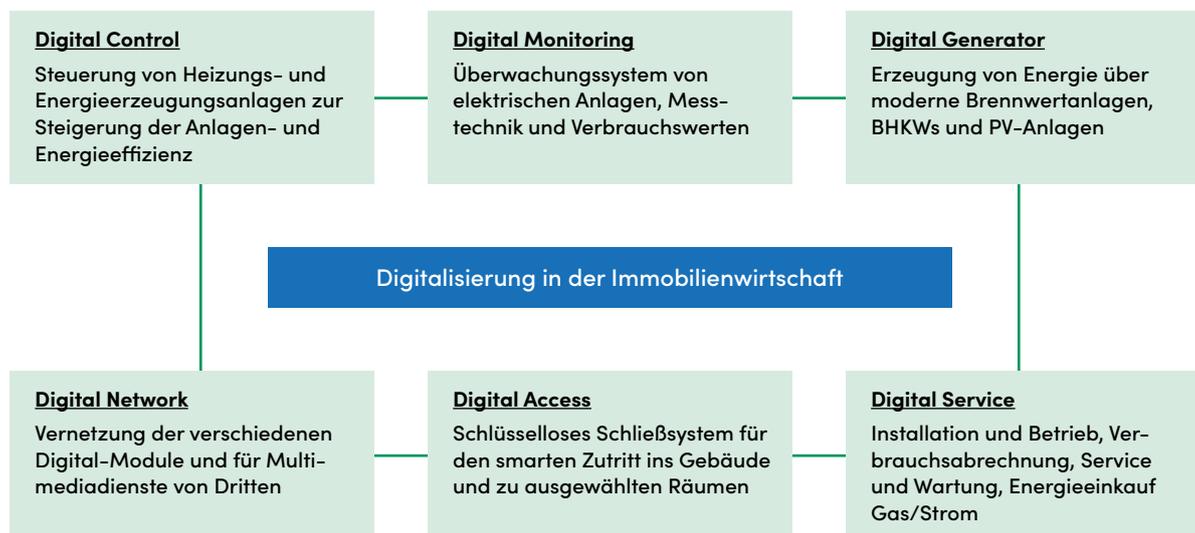
Funktionsweise

Bauherren und Planern war wichtig, dass ihre Wohn- und Büroimmobilien nicht nur energetisch zukunftsfähig sind, sondern bei Betrieb und Bewirtschaftung eine Reaktion auf künftige Anforderungen möglich ist. Offene Schnittstellen und erweiterbare Funktionen waren daher wichtige Entscheidungskriterien. Die gewählte Lösung der Oktett64 GmbH – die Oktett64-Plattform – ist als offene Anbindung der einzelnen Komponenten konzipiert. Sie weist eine

solide Architektur ohne Insellösungen auf und basiert auf den Standards und der Entwicklungssystematik der Enterprise-IT-Welt.

Eine moderne Plattform erfindet das Rad nicht neu. Sie basiert, wo immer es sinnvoll ist, auf anerkannten und vielfach erprobten, frei zugänglichen Komponenten und offenen Standards. Die Oktett64-Plattform bedient sich moderner Softwarearchitekturen mit etablierten Container- und Dashboard-Lösungen. Mittels der Mashup-Technik kann sie vielfältig weiterentwickelt werden und unterscheidet sich dadurch von einem konventionellen System der Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik: So kann sie zum Beispiel Smart-Building-Funktionen mit al-

Digitale Lösung: Energie- und Gebäudemanagementsystem





len IoT-Angeboten schnell und strukturiert kombinieren. Das reduziert Aufwände, hat Kosten- und Qualitätsvorteile und entlastet die Hausverwaltung, wie Katrin Mayer, Geschäftsführerin der betreuenden Hausverwaltung Katrin Mayer GmbH, bestätigt.

Die Plattform kann zum Beispiel die Steuerung einer Anlage durch die Beeinflussung der Verbrauchs- und Erzeugungsleistung sowie die Nutzung direkter und indirekter Speicher auf den tatsächlich benötigten Einsatzzweck auslegen. Mit Hilfe von Algorithmen erfolgen Eingriffe in ein üblicherweise stetiges Regelsystem, um dieses an geschäftliche und Bedarfsparameter anzupassen. Die Algorithmen sind dabei dynamisch konfigurierbar oder selbstlernend (Prognose-Modelle). Einsetzbar ist die Plattform damit als herstellerübergreifende schlüsselfertige Lösung für das Energiemanagement in kleinen Einheiten mit Büros, Wohnungen oder Werkstätten, in Hotels, Großgebäuden und -anlagen, in Quartieren oder Industrieparks. Es kann zur Erfassung von Messdaten verschiedener Systeme, die entsprechende Schnittstellen zur Verfügung stellen, sowie für



Eine offene Gebäudesteuerungs- und Energiemanagementplattform hilft, die Neubauten in der Lützowstraße energieeffizient zu betreiben

weitere Digitalisierungsaufgaben in den Immobilien eingesetzt werden.

Flexibel + anpassbar = zukunftsfähig

Die Immobilienwirtschaft befindet sich auf dem Weg in die digitale Welt. Dabei geht es um die Integration und Einbindung neuer Lösungen in bestehende Arbeitsprozesse und Systeme, die durch Automatisierung eine Arbeitersparnis bei vormals manuellen Prozessen ermöglichen. Die Flexibilität objektspezifischer digitaler Lösungen bietet eine Chance für neue Geschäftsmodelle und eine nachhaltige Refinanzierung der Investitionen. Die Berliner Objekte zeigen, dass die Verbindung von Kraft-Wärme-Kopplung mit leistungsfähiger Breitbandversorgung und einer intelligenten Gebäudevernetzung als Grundlage für den integrierten Betrieb von Immobilien und nachgelagerten Prozessen eine wichtige zukunftsorientierte Investition darstellen. In kurzer Zeit einsatzbereite integrierte und auf die jeweiligen Anforderungen zugeschnittene Plattformlösungen sind dabei zentral.

Weitere Informationen: www.oktett64.de



Wir machen Mieteranrufe überflüssig

Beratung „Mieterselbstbedienung“ / Telefon
Mail / Chat / virtuelle Assistenten / Print

24/7
365

Rundum-
Service

SEIT
1998

Erfolgreich
am Markt

80+

u.a. 80 Wohnungs-
wirtschafts-Spezialisten

www.csf-immobilienservices.de

Telefon 0331/98 16 3011

TDM KÜNSTLICHE INTELLIGENZ: EINE PERSPEKTIVE FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

Wenn „tote Häuser“ zum Leben erwachen

Ein Haus ohne Schalter und Tasten mit einer Rundum-Kontrolle aller technischen Abläufe und Auswertung des menschlichen Verhaltens. Dazu noch mehr Service und effizientes Energiemanagement – ist das die Zukunft des Wohnens in Mehrfamilienhäusern? Ein Ausblick.

Von Holger Hartwig

Bereits heute gibt es viele Ansätze für die Automatisierung von Gebäuden. Technische Geräte, Heiz-, Beschaffungs- und Lüftungssysteme oder Gebäudezugangsregelungen stehen beispielhaft für „smarte“ Gebäude. Diese modernen

eingebauten Systeme haben dabei eines gemeinsam: Sie agieren auf Basis vorprogrammierter Algorithmen, das heißt die Technik reagiert auf zuvor festgelegte Parameter mit eindeutigen Verhaltensregeln. Dabei handelt es sich um Muster, die nach einem simplen „Wenn-dann“-Prinzip ablaufen. Wenn etwa die Windstärke zunimmt, dann wird die Beschattungstechnik (zum Beispiel eine Markise) automatisch eingefahren. Weitere Beispiele für automatisierte Systeme, die vor allem mittels Sensoren zur Erfassung der festgelegten Parameter funktionieren, sind die Steuerung von Heizungs- oder Klimaanlage unter dem Aspekt der Ressourceneffizienz, der digitalisierte Betrieb von Trink- und Heizungswasseranlagen zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene oder moderne Zugangssysteme für Gebäude.

Bei der Automatisierung werden die Nutzer vielfach auch über eine App eingebunden. Die Automatisierung einer Immobilie wird dann zumeist in komplexen „Smart-Building-Lösungen“ gebündelt. Dabei werden die Gebäude- und Nutzerdaten funktionsübergreifend erfasst, verständlich aufbereitet und den Beteiligten – Eigentümern, Nutzern, Dienst-



Holger Hartwig
Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/LEER

leistern und Mitarbeitern – bedarfsgerecht zugänglich gemacht. Sie werden damit zu einem nützlichen Werkzeug für das gesamte Facility Management.

Mit der Künstlichen Intelligenz (KI) zieht bereits mit fortschreitendem Tempo die nächste Generation smarter Gebäudetechnik in die Immobilien ein. KI-Lösungen, die aktuell immer stärker im Management von Gewerbe- und Büroimmobilien zum Einsatz kommen, basieren in der Regel auf einem digitalen Zwilling des existierenden Gebäudes. Die KI-Systeme haben auf Basis großer Datenmengen gelernt, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen. Diese Daten generiert die KI zum Beispiel auch aus kamerabasierten Monitoring-Techniken. Durch selbstlernende Algorithmen ermittelt das System bestimmte Muster und Gesetzmäßigkeiten, verknüpft diese intelligent miteinander, erfasst Zusammenhänge, zieht daraus Rückschlüsse und trifft auf dieser Grundlage Vorhersagen. Die KI lernt also, was Bildinhalte normalerweise tun, und bildet daraus Muster. Der Computer kann nun bestimmte Objekte identifizieren oder Personen unterscheiden und so Zugangskontrollen vornehmen. Darüber hinaus kann die KI erkennen, wenn in einer Immobilie „Unregelmäßigkeiten“ auftreten und beispielsweise Notfallszenarien in Gang bringen (Sprinkler aktivieren, Fluchttüren öffnen, Sicherheitsbeleuchtung einschalten et cetera).

KI ermöglicht hohe Energieeffizienz

Anders als bei der Gebäudeautomation wird mit der KI die Auswertung von Abläufen und Verhalten zu veränderbaren Rückschlüssen in den Gebäuden füh-



Gebäudeautomation mittels Sensoren ist in einigen Bereichen längst in der Immobilienwirtschaft angekommen. Doch zunehmend findet auch die Künstliche Intelligenz ihren Weg in das Gebäudemanagement

ren. Für Dr. Marc Gille, CEO der Firma Thing-it, ist die KI keine Fiktion mehr, sondern bereits in der praktischen Anwendung. „KI erweckt tote Häuser zum Leben und Immobilien werden immer mehr Entscheidungen selbst treffen. Das Haus reagiert dann nicht mehr auf Wörter der Nutzer und Bewohner, sondern auf ihr Verhalten“, sagt der Chef des Unternehmens aus Frankfurt am Main. Von dort aus organisiert er die Live-Auswertung von 60 Liegenschaften mit etwa 400.000 Einheiten weltweit. Es werde keine Einzellösungen mehr für einzelne Bereiche beziehungsweise Gewerke geben, sondern „alles wird miteinander vernetzt sein“, so Gille.

Die Idee, die hinter der Integration von KI in unseren Wohn- und Arbeitsräumen steckt, ist nach seinen Worten die Analyse des Nutzerverhaltens, um einen möglichst effizienten Betrieb des Gebäudes zu ermöglichen. Die Nutzerfreundlichkeit beziehungsweise der Service für den Nutzer sowie der Einsatz von Ressourcen – sei es der Energieverbrauch, die effektive Nutzung von Räumen oder die Frage der Lebenszeit von technischen Geräten – stehe dabei im Vordergrund. Eine hohe Effizienz stelle damit auch einen Beitrag für die CO₂-Bilanz eines Gebäudes und gegen den Klimawandel dar.

Flexible Möglichkeiten werden rasant anwachsen

Ein umfassender Einsatz von Automationen und KI ist bisher vor allem in Gewerbeimmobilien erfolgt. Sind die neuen Möglichkeiten auch eine Perspektive für die Wohnungswirtschaft? Gille zögert: „Bei >

Anwendungsfelder für KI

Für die Automatisierung einer Immobilie sind viele auf KI-basierte Anwendungen denkbar. Ein Überblick:

- **Optimiertes Gebäudemanagement:** bedarfsgerechte Steuerung von Heizungsanlagen, Umwälzpumpen, Beleuchtung etc. (im Gegensatz zur Steuerung auf Basis einfacher Parameter oder durch Zeitschaltuhr)
- **Optimierte Nutzung von Räumen und Infrastruktur:** Kapazitätsanalyse und -prognose, zum Beispiel für Besprechungsräume, Kantinen, Durchgangsbereiche, Toiletten und Parkplätze sowie die kurzfristige (für Gebäudenutzer) und langfristige (für Facility Manager, zum Beispiel in Form von Beratung bei Gebäudesanierungen) Bereitstellung von Informationen
- **Lastmanagement:** vorausschauender Betrieb der elektrischen Anlagen zur Vermeidung von (kostspieligen) Lastspitzen
- **Vorbeugende Instandhaltung und optimierte Wartung:** Analyse der Ausfallwahrscheinlichkeit, rechtzeitige Wartung und konsequente Vermeidung technischer Ausfälle
- **Mitarbeiterorientierte Mehrwertdienste:** Mit mobilen Geräten können zum Beispiel Raumnutzungsprognosen erstellt, die Nutzungsintensität von Kantinen eingesehen oder die Parkplatzverfügbarkeit abgefragt werden
- **Kompensation von Fachkräftemangel:** effektiver Einsatz von Wartungspersonal bei der Verwaltung der technischen Gebäudesysteme
- **Konzentration auf aussagekräftige Sensordaten:** Möglichst große Datenmengen mit möglichst wenigen Sensoren sammeln und damit Redundanzen reduzieren und Investitions- und Betriebskosten senken

Quelle: Künstliche Intelligenz in der Gebäudeautomation, Prof. Dr. Michael Krödel (OttoBrunn)

INTERVIEW MIT PROF. DR. MICHAEL KRÖDEL

„Wer Gebäude nachhaltig vermieten will, für den wird KI ein Thema“



Prof. Dr. Michael Krödel, Gründer und Leiter des Instituts für Gebäudetechnologie in Ottobrunn, erläutert die Möglichkeiten, die KI im Gebäudemanagement bietet, und wagt einen Ausblick.

Herr Prof. Dr. Krödel, KI ist aktuell in vielen Bereichen der Wirtschaft ein Thema. Welche Einsatzmöglichkeiten bietet sie für die Immobilienbranche?

Viele – und in den nächsten Jahrzehnten werden sie weiter stark wachsen. Die Gebäudeautomation hat schon in einigen Bereichen Einzug gehalten. Der Einsatz von KI geht hingegen weiter. Sie wird Lösungen für Fragen liefern, die es so noch nicht gegeben hat.

Was meinen Sie konkret damit?

Mit dem Einsatz von KI wird es möglich, durch Auswertung vieler Daten prognosebasierte Entscheidungen zu generieren. Das bedeutet, dass beispielweise Nutzerverhalten ausgewertet wird oder technische Geräte überwacht werden und das System selbstständig – und nicht abhängig von vorher durch die Programmierung festgelegten Regeln oder Intervallen – Hinweise über Auffälligkeiten oder Störungen liefert. Ein KI-basiertes System wertet Veränderungen im Stromverbrauch oder in der erbrachten Leistung aus. So werden eine vorbeugende Wartung und passgenauer Service möglich.

Die Immobilie von morgen wird also übersät sein von intelligenten Sensoren, die alles im Blick haben ...

Die Frage „Was will ich erreichen?“ ist die entscheidende. Eine möglichst hohe Anzahl von Sensoren für eine möglichst große Anzahl an Daten, die dann ausgewertet werden können, zu bekommen, macht keinen Sinn. Ich erwarte, dass die Sensoren immer intelligenter werden und es perspektivisch weniger Einzellösungen mit Sensoren für dies oder das geben wird. Es werden sich neue Möglichkeiten und Nutzungsfelder ergeben. Für mich ist

beispielsweise mit Blick auf die Ökologie und Nachhaltigkeit das Lastmanagement eine wichtige Frage. Mit der Auswertung von Verbrauchsmengen und Nutzungsverhalten kann ich die erforderlichen Kapazitäten für die Energieerzeugung und -verwendung besser berechnen.

Ein Begriff, den Sie häufig nennen, ist das „kognitive Gebäude“. Was ist darunter zu verstehen?

Es gibt eine Reihe von Begriffen, die die Automation und den Einsatz neuer Technologien zusammenfassen. Im Prinzip steckt dahinter immer die Botschaft, dass mit dem heutigen „Smart-Building“-Konzept nicht das Ende der Fahnenstange erreicht ist. Ich sehe noch Potenzial, wenn es um die Erkennung von Gefahren geht. So wird ein intelligentes System der Zukunft erkennen, wenn es an einer Stelle im Haus eine Leckage gibt, bevor beispielsweise eine Wohnung unter Wasser steht.

Was empfehlen Sie Wohnungsunternehmen, die heute Gebäude sanieren oder Quartiere neu planen?

Wer heute ein Quartier neu plant, der sollte sich der gesamten Thematik annehmen und sich durch einen neutralen Fachmann beraten lassen, wie vor allem auch ökologische Vorteile mit Blick auf Energieverbrauch, Lastmanagement, Wartung und Austausch genutzt werden können. Es sind viele Bereiche denkbar, in denen die Technik Vorteile bringt, beispielsweise auch mit Blick auf die Mengengerüste für die Müllentsorgung. Wenn dann die Richtung feststeht, können die Gespräche mit Herstellern starten.

Neue Technologien kosten Geld. Gibt es für diesen Bereich Förderprogramme?

Ja. Es gibt beispielsweise eine Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude. Auch hier ist es wichtig, sich im Vorfeld einen Überblick zu verschaffen, was aus diesem sogenannten BAFAProgramm förderfähig ist.

Der Einsatz von KI und Sensoren erfordert auch bei den Mietern einer Wohnung Akzeptanz. Wie ist dies aus Ihrer Sicht zu erreichen?

Es kommt darauf an, mit hoher Transparenz zu agieren. Es ist wichtig, dass der Nutzen kommuniziert und gleichzeitig deutlich gemacht wird, dass die KI viele Beobachtungen ermöglicht, die auch Menschen heute machen könnten. Wenn jemand wissen will, wann Frau Müller nach Hause kommt, kann er sich hinstellen und aus dem Fenster sehen, um diese Information zu bekommen. Mit KI und Gebäudeautomation ist das nur deutlich einfacher und im Ergebnis besser und zielorientierter mit Blick auf Komfort und ökologische Aspekte. Aus Sicht der Unternehmen sollte zudem darauf geachtet werden, wie der Technologiepartner mit den Daten umgeht. Auch hier wird es in den nächsten Jahren zunehmend um die Frage gehen, wer wo welche Daten sicher speichert.

Wenn Sie in das Jahr 2050 schauen – was wird dann beim Gebäudemanagement durch die KI gesteuert?

Ich bin überzeugt, dass hier in den nächsten fünf Jahren sehr viel passieren wird. Für mich steht fest: Wer Gebäude sinnvoll und nachhaltig vermieten oder betreiben will, für den wird die Automation und langfristig auch die KI ein zwingendes Thema. Ganz wesentlich für die Geschwindigkeit der Entwicklung der KI im Gebäudemanagement wird sein, wie kommunikativ die Automationen aus den einzelnen Gewerken miteinander sein werden. Je besser es gelingt, ganzheitlich an das Thema heranzugehen, umso intelligenter und damit komfortabler werden die Gebäude. Ich bin überzeugt, dass die Akzeptanz für diese neuen Möglichkeiten größer sein wird als die damit verbundenen Ängste.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Holger Hartwig.

Gewerbeimmobilien ist die Richtung eindeutig. Da wird die KI nicht mehr wegzudenken sein“, so der Experte, dessen Unternehmen auch die Vernetzung des Projekts „Cube“ in Berlin umgesetzt hat. Seit Februar 2020 sorgen dort auf Basis ökologischer, sozialer und ökonomischer Nachhaltigkeitskriterien insgesamt 3.800 Sensoren für die intelligente Steuerung der Gewerberäume hinsichtlich Licht und Wärme. Verschiedene smarte Technologien werden zu einem „selbstlernenden System“ gebündelt und in einem „Gehirn“ im Keller des Gebäudes ausgewertet. Per App können Nutzer die Öffnung der Tiefgarage und des Foyers steuern. Über die gleiche Technik werden Personen im Haus gefunden und der Fahrstuhl hält automatisch in der Etage, auf der der Nutzer sein Büro hat. Anforderungen und Wünsche jedes Nutzers an jedem Ort des Hauses können in-

„Es müssen technische Lösungen entwickelt werden, die auf den Wohnungsmarkt zugeschnitten sind.“

Dr. Marc Gille,
CEO der Firma Thing-it

dividuellen Bedürfnissen angepasst werden. Dabei sei das System mit dem Ansatz „tracking everything“ so aufgestellt, dass „die Tracking-Sensoren zwar erkennen, dass sich eine Person an einer bestimmten Stelle aufhält, aber nicht, um welche Person es sich handelt“.

Die Anwendungsmöglichkeiten der KI werden in den kommenden Jahren rasant wachsen. Von Seiten der Hersteller von Gebäudetechnik werde das Thema derzeit gepusht. „Das Angebot ist in den vergangenen zwei Jahren kontinuierlich gewachsen. Egal ob Heizungshersteller, Lieferanten von Beleuchtungs- oder Lüftungssystemen oder Produzenten von Aufzügen – sie alle wissen, was auf sie zukommt. Es gibt immer mehr attraktive Lösungen.“ Die Herausforderung der Zukunft werde sein, die vielen Angebote schnittstellenfähig zu machen und die Daten sinnvoll zusammenzuführen. Dabei spielen Datensicherheit und Zuverlässigkeit eine große Rolle. „Die Gefahr, dass sich ein Gebäude mit KI einmal verselbstständigt, sehe ich nicht. Vielmehr wird es die Aufgabe sein, dass die digitale Struktur in einem Gebäude gegen Angriffe von Hackern geschützt wird.“ >



 Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

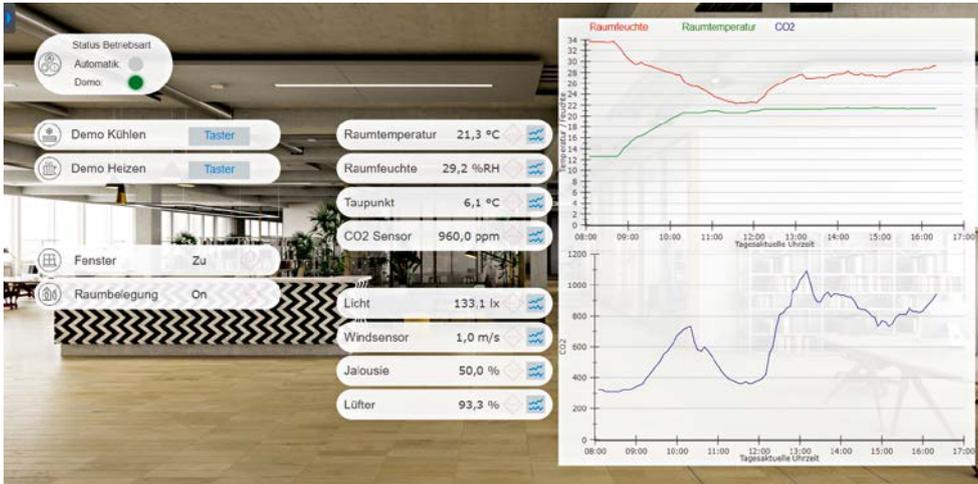
DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg in dynamischen Zeiten. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

dzhyp.de

 Premium
Fördermitglied
im GdW

 DZ HYP



Die Datenauswertung im Heidequartier gibt unter anderem Aufschluss über die aktuelle Raumtemperatur, die Raumfeuchte und den CO₂-Gehalt in der Raumluft

KI zuerst in Mixed-Use-Quartieren

Während die Entwicklung bei Gewerbeimmobilien eindeutig sei, sehe die Lage bei Wohnimmobilien etwas anders aus. „Alles, was in einem Haus mit KI oder Automation zu tun hat, hat seinen Preis. Es stellt sich die Frage, inwieweit die Technik in einer Wohnung in letzter Konsequenz einen wirtschaftlichen Nutzen hat und inwieweit die Bewohner für mehr Komfort bereit sind, mehr Miete zu bezahlen.“ Aus Gilles Sicht könnten die neuen Möglichkeiten vor allem in gemischt genutzten Quartieren (Mixed Use) interessant

Die wichtigsten Begriffe

Automatisierung

Automatisierte (Gebäude-)Systeme haben das Ziel, Menschen nicht nur bei der Erfüllung von Projekten zu unterstützen, sondern sie sollen selbstständig die gesamten Prozessabläufe steuern. Das Ziel der Automation einer Immobilie ist, einen besseren Gesamtüberblick über das Gebäude zu ermöglichen und Prozesse und Abläufe nach strengen Mustern zu regeln, die nach dem „Wenn-dann“-Prinzip ablaufen. Wenn eine zuvor definierte Bedingung erfüllt ist, dann erfolgt eine ebenfalls zuvor definierte Handlung.

Künstliche Intelligenz:

KI, auch AI (Artificial Intelligence), ist ein Teilgebiet der Informatik und geht weit über die einfache Automation von Abläufen hinaus. Bei der KI werden maschinelles Lernen (Machine Learning) und die Automatisierung intelligenten Verhaltens kombiniert. Computer bearbeiten eigenständig Probleme, indem sie menschenähnliche Entscheidungsstrukturen nachbilden und daraus das Verhalten ableiten.

Deep Learning:

Tiefgehendes Lernen (Deep Learning) ist ein Bereich des maschinellen Lernens, der sich an den Prozessen des menschlichen Gehirns orientiert. Große Datenmengen werden in einfachere Aufgaben und Konzepte aufgespalten. Diese werden über neuronale Netze verknüpft und kontinuierlich analysiert. Durch diese Herangehensweise kann das System ständig neue Zusammenhänge feststellen und weiter lernen. Das Besondere dabei ist: Der Mensch muss dem System nicht alle notwendigen Aufgaben vorgeben, sondern der Computer lernt diese durch das Sammeln von Wissen aus Erfahrung selbst. Ziel ist es, dass auch Aufgaben, die für Menschen intuitiv erfassbar sind, durch Computer ohne menschliches Eingreifen gelöst werden können.

sein. Es gebe erste Beispiele für intelligente, mitdenkende Häuser, beispielsweise das Quartier Heidestraße in Berlin, das sein Unternehmen in der Konzeption und Realisierung begleitet. Beim Innovationswettbewerb des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) 2020 ist es für das Vernetzen von Lebenswelten bei gemischter Nutzung und eine innovative Herangehensweise an Themen wie Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Energie-

versorgung ausgezeichnet worden.

Martin Steinfurth ist Technischer Leiter Digitalisierung der Taurecon Real Estate Consulting GmbH, dem Bauherrn des Heidequartiers. Sein Unternehmen hat sich für ein nahezu beliebig erweiterbares System für die Gebäudeautomation im gesamten Quartier entschieden. Eine App ermögliche es Mietern, beispielsweise Licht, Jalousie und Heizung smart zu steuern. Wichtig sei bei allen Überlegungen, dass „alle Gebäude miteinander verbunden sind und über eine zentrale Datenbank kommunizieren“. Automatisierte Eingriffe in Raumklima, Beleuchtung und sonstige Aktorik, also Antriebstechniken jeglicher Art, seien möglich. Durch offene Schnittstellen könne auch in Zukunft auf unterschiedliche Gegebenheiten und Anforderungen der Mieter reagiert werden und das System sei auch mit Hard- und Softwaresystemen der Mieter kompatibel. „Der Datenaustausch ist leicht umsetzbar und der Fantasie sind somit kaum Grenzen gesetzt“, so Steinfurth. Allerdings, so schränkt er ein, „werden diese Systeme bisher ausschließlich bei den Gewerbe-Mietflächen eingesetzt.“

Experte empfiehlt Pilotprojekte

Für Gille steht außer Frage, dass sich Wohnungsunternehmen dem Thema verstärkt annähern sollten. Mit Blick auf die steigenden Anforderungen an die Energiebilanz von Immobilien müssten viele Unternehmen ihre Häuser in den nächsten Jahren sanieren und „dann wird KI für die Steuerung des Energieverbrauchs, die Frage der Messung des Verbrauches und alle Themen, die mit Wartung und Service zu tun haben, zwingend ein Thema werden“.

Um die Herausforderung, die die Veränderungen des Marktes mit sich bringen, möglichst wirtschaftlich bewältigen zu können, empfiehlt der Fachmann den Wohnungsunternehmen, gemeinsam Pilotprojekte – ähnlich wie bei der Entwicklung serieller Bauweisen – umzusetzen. „Es müssen technische Lösungen entwickelt werden, die auf den Wohnungsmarkt zugeschnitten sind und dann auf viele Objekte unter Berücksichtigung der Bezahlbarkeit und Wirtschaftlichkeit ausgerollt werden.“

Produkte

Prüfsiegel für Wohn- gesundheit



Die GEV verspricht Stichprobenkontrollen durch unabhängige Prüfinstitute

Nachhaltigkeit spielt bei der Erstellung von Immobilien eine immer wichtigere Rolle. Um sie zu gewährleisten, müssen die eingesetzten Baumaterialien umwelt- und ressourcenschonend sowie wohngesund sein. Einen Überblick über emissionsarme Produkte gibt seit mehr als 20 Jahren die „Gemeinschaft Emissionskontrollierte Verlegewerkstoffe“, kurz GEV, mit ihrem Eimcode-Prüfsiegel. Nach eigener Aussage setzt das Umweltlabel bis heute die niedrigsten Grenz- beziehungsweise Prüfwerte am Markt.

Die GEV bietet Herstellern von bauchemischen Produkten im Bereich des Innenausbaus die Möglichkeit, ihre Erzeugnisse von unabhängigen Laboren auf Schadstoffe untersuchen zu lassen. Geprüft werden sowohl Langzeit- als auch Kurzzeitemissionen. Dabei werden geringste flüchtige organische Verbindungen, kurz VOC, gemessen. Nach dem Eimcode-System lassen sich die Produkte in drei Prüfsiegelklassen einteilen: EC2 (emissionsarme Produkte), EC1 (sehr emissionsarme Produkte) und EC1 Plus (Produkte mit den aktuell niedrigsten Emissionen).

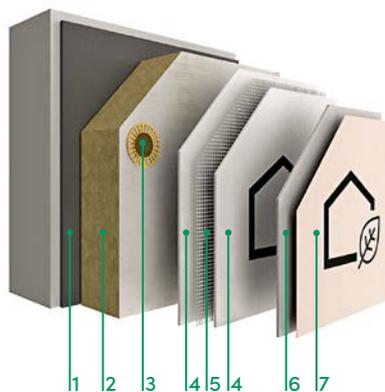
Hersteller, die das Prüfsiegel erhalten, müssen ihre Qualität dauerhaft unter Beweis stellen, betont die GEV. „Es geht uns darum, Verbraucher und Umwelt mit einem gut durchdachten Orientierungssystem und mehr emissionsarmen Produkten zu schützen. Gleichzeitig wollen wir Architekten, Planern und dem Handwerk einen Überblick über die am Markt erhältlichen Systeme und Technologien geben“, erklärt Geschäftsführer Klaus Winkels.

Weitere Informationen: www.emicode.com

WDVS mit nachwachsenden Rohstoffen

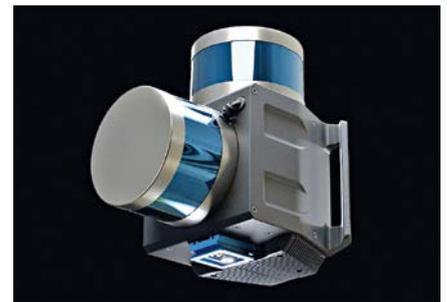
StoTherm AimS heißt das nach Angaben des Herstellers Sto erste Fassadendämmsystem, bei dem die Beschichtungen teilweise auf nachwachsenden Rohstoffen basieren. Es ist ein nichtbrennbares Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) und besteht aus dem Unterputz StoArmat Classic AimS, dem Oberputz Stolit AimS. Mit der Fassadenfarbe StoColor Lotusan AimS kann es zudem einen hochfunktionalen Systemabschluss mit Lotuseffekt-Technologie bieten. Bei allen Beschichtungen ist es gelungen, so der Hersteller, jeweils etwa ein Drittel des Bindemittels durch einen nachwachsenden Rohstoff auf der Grundlage von Kiefernöl zu ersetzen. Die Vorteile: Weniger Erdölverbrauch und ein Ersatzstoff, der aus Resten der Holzverarbeitung gewonnen wird und nicht in Flächenkonkurrenz zur Lebensmittelproduktion steht. Für das System stehen zwei mögliche Dämmstoffe zur Verfügung: die Sto-Steinwolleplatte Xtra 2/B (WLS 035) und die Sto-Speedlamelle Typ II (WLS 040 – 041). Gemeinsam mit diesen mineralischen Dämmplatten bilden die Komponenten das nichtbrennbare WDVS, das mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“ (RAL-UZ 140) zertifiziert ist.

Weitere Informationen: www.sto.de



- 1 Verklebung: StoLevell Uni
- 2 Dämmung: Sto-Steinwolleplatte
- 3 Befestigung: Sto-Thermodübel II UEZ 8/60
- 4 Unterputz: StoArmat Classic AimS
- 5 Bewehrung/Armierung: Sto-Glasfasergewebe
- 6 Schlussbeschichtung: Stolit AimS
- 7 Anstrich (optional): StoColor Lotusan AimS

3D-Laserscanner zur Gebäuedigitalisierung



Der Dotcube hat auch schon den schiefen Turm von Pisa gescannt

Mobiles Laserscanning für jedermann ist die Idee des Start-ups Dotscene. Mit dem 3D-Scanner „Dotcube“ sei es möglich, ohne Fachkenntnisse nicht nur Landschaft und Infrastruktur, sondern auch Immobilien zu digitalisieren. Der Dotcube ist im Innen- und Außenbereich sowie aus der Luft einsetzbar. Das Herzstück bilden spezielle Kartierungs-Algorithmen, die alle gescannten Daten zusammenrechnen.

Weitere Informationen: www.dotscene.com

Das Klima fest im Griff

Schimmel entsteht in Wohnräumen meist durch eine zu hohe Luftfeuchtigkeit – damit die gar nicht erst entsteht, hat die Smart-Klima GmbH den „Klimagriff“ entwickelt: Der soll die Bewohner regelmäßig ans Lüften erinnern.

Der Mini-Computer wird im Fenstergriff eingebaut und wertet mithilfe verschiedener Sensoren die Luftqualität im Raum aus. Kontrolliert wird neben den Faktoren Feuchtigkeit und Temperatur auch der CO₂-Gehalt. Wenn die Gefahr besteht, schlägt das Helferlein nach Herstellerangaben sowohl in akustischer als auch optischer Form Alarm.

Weitere Informationen: www.arumou.de

Markt und Management



Preisverleihung mit Abstand:
Im Vordergrund die beiden WBG-Geschäftsführer Frank Thyroff und Ralf Schekira (v.l.)

Preis für diskriminierungsfreie Unternehmenskultur

Der „Nürnberger Preis für diskriminierungsfreie Unternehmenskultur“ 2020 geht an die **WBG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen**. Sie nehme das elementare Menschenrecht auf Wohnen zur Leitlinie ihres Handelns, lobte die Jury. So gehörte die WBG 2010 zu den Erstunterzeichnern der „Leitlinien und Verhaltenscodizes zur Vermietung und zum Verkauf von Wohnraum“, mit denen sie sich zu einem diskriminierungsfreien Umgang mit Kunden und Bewohnern verpflichtete. Zudem engagiert sie sich unter anderem in der „Allianz gegen Rechtsextremismus in der Metropolregion Nürnberg“ und als Gründungsmitglied des Bündnisses gegen Trans- und Homophobie.



Virtuelle Pionierarbeit

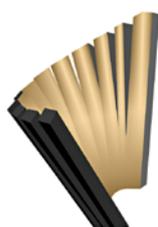
Am **10. Juni 2021** trifft sich die Immobilienbranche zum zweiten Mal virtuell bei Aareon Live. Unter dem Dachthema „Pioneering Work“ widmet sich das interaktive Digitalevent diesmal der Pionierarbeit: Wie geht man die digitale Zukunft praktisch an? Welche Pionierleistungen werden in der hybriden Arbeitswelt der Post-Corona-Ära gefragt sein? Außerdem Teil des Programms: die Verleihung des diesjährigen DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft.

Weitere Informationen:
www.aareon-live.de

Deutscher Immobilienpreis 2021

Sein Debüt hat der Deutsche Immobilienpreis bereits im vergangenen Jahr gefeiert. Nun geht es in die nächste Runde: mit acht Kategorien, einer größeren Jury und einem neuen Medienpartner, der DW-Schwesterzeitschrift „Immobilienwirtschaft“ aus dem Haufe-Portfolio. Initiiert wurde der Preis vom Onlineportal Immowelt. Jedes Unternehmen mit Sitz in Deutschland und Bezug zur Immobilienbranche kann mitmachen – auch Einreichungen in mehreren Kategorien sind möglich. Bewerbungsschluss ist der **30. Juni**.

Weitere Infos: www.deutscher-immobilienpreis.de



DEUTSCHER
IMMOBILIENPREIS
powered by immowelt



Markus Weidling

Neuer BFW-Geschäftsführer

Die Doppelspitze in der Geschäftsführung des BFW Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist komplett: Seit April 2021 verstärkt Markus Weidling den Verband an der Seite von Andreas Beulich. Beulich war im Dezember zum Bundesgeschäftsführer berufen worden.

Der Berliner Mietendeckel ist verfassungswidrig

Nach Monaten der Unsicherheit herrscht nun Klarheit: Der umstrittene Berliner Mietendeckel verstößt gegen das Grundgesetz und ist daher nichtig. Das hat das Bundesverfassungsgericht mit einem am 15. April 2021 veröffentlichten Beschluss entschieden. Nach Auffassung der Verfassungsrichter hatte das Land Berlin keine Gesetzgebungskompetenz für eigene Regelungen zur Miethöhe.

Der Entscheidung vorausgegangen war ein Antrag auf abstrakte Normenkontrolle gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, den 284 Abgeordnete der Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und FDP eingereicht hatten. Sie waren der – nun bestätigten – Meinung, dass dem Land Berlin die Befugnis zum Erlass von Regelungen zur Miethöhe fehle. Zudem hatten das Landgericht Berlin und das Amtsgericht Mitte dem Bundesverfassungsgericht einzelne Regelungen aus dem Gesetz zur Prüfung vorgelegt.

Regelungen zur Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum, der auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden kann (ungebundener Wohnraum), fallen in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit. Das bedeutet, dass die Länder nur zur Gesetzgebung befugt sind, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz keinen abschließenden Gebrauch gemacht hat. Da der Bundesgesetzgeber das Mietpreisrecht in den §§ 556 bis 561 BGB abschließend geregelt hat, ist für die Gesetzgebungsbefugnis der Länder kein Raum. Und da das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin im Kern ebenfalls die Miethöhe für ungebundenen Wohnraum regelt, ist es insgesamt nichtig.

In einer ersten Stellungnahme erklärte Sebastian Scheel (Die Linke), Senator für Stadtentwicklung und Wohnen in der Hauptstadt, man habe mit einer anderen Entscheidung aus Karlsruhe gerechnet. Nun sei es die Aufgabe des Bundes, entweder ein wirkungsvolles Mietpreisrecht zu schaffen, das die soziale Mischung in den



Lange wurde die Entscheidung erwartet: Am 15. April hat das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel offiziell gekippt

Städten sichert, oder aber den Ländern diese Kompetenz zu übertragen.

Da die Regelungen zum Mietendeckel von Anfang an unwirksam sind, können Vermieter in vielen Fällen Miete nachfordern. Die börsennotierte Vonovia SE hatte zwar früh angekündigt, auf Nachzahlungen verzichten zu wollen, die ebenfalls börsennotierte Deutsche Wohnen SE will hingegen nicht grundsätzlich von Nachforderungen absehen. Man wolle stattdessen „mit dem größten sozialen Verantwortungsbewusstsein vorgehen“ und unterschiedliche Möglichkeiten von Einmal- über Ratenzahlungen bis hin zu Stundungen anbieten. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) erklärte, Nachforderungen seien prinzipiell geboten, weil Geschäftsführungen und Vorstände rechtlich grundsätzlich gehalten seien, wirtschaftlichen Schaden von ihren jeweiligen Unternehmen abzuhalten. Aufgrund der sehr moderaten Mieten bei BBU-Mitgliedsunternehmen hielten sich Nachforderungen aber in engen Grenzen.

Mit dem Beschluss aus Karlsruhe ist das Thema „Mietendeckel“ längst nicht beendet. Vor dem Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin ist etwa noch ein entsprechendes Verfahren anhängig. Und die Rufe nach einem „bundesweiten Mietendeckel“ werden immer lauter.

„Das ist ein guter Tag für den Erhalt der Glaubwürdigkeit unseres Rechtsstaates.“

Axel Gedaschko
GdW-Präsident



Kai Tonne (links) und Klaus Hochtritt vor dem LWB-Unternehmenssitz

Wechsel an der LWB-Spitze

Am 1. April 2021 haben die langjährigen LWB-Prokuristen Klaus Hochtritt und Kai Tonne interimistisch die Geschäftsführung der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) übernommen. Hochtritt kann bereits auf rund 35 Jahre bei der LWB zurückblicken. Er übernimmt die Leitung des Geschäftsbereiches Wohnungswirtschaft und Bau. Tonne wird den Geschäftsbereich Finanzen und Vermögenssteuerung verantworten. Er arbeitet seit fast 14 Jahren als Bereichsleiter Finanzen in der LWB. Die interimistische Neubesetzung der LWB-Geschäftsführung wurde erforderlich, weil die bisherigen Geschäftsführerinnen Ute Schäfer und Iris Wolke-Haupt die LWB auf eigenen Wunsch vorzeitig verlassen hatten, um sich anderen Aufgaben zu widmen.

Fotos: LWB/Anja Jungnickel; Wohnungsgenossenschaft Units eG

HAUFE.

DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

Mit Haufe axera – dem Cloud-ERP-System für die Wohnungswirtschaft



Haufe axera. Kann heute schon morgen.

GWC jetzt mit Technischem Geschäftsführer

Seit 1. April 2021 ist der Architekt Dr. Sebastian Herke Technischer Geschäftsführer der Gebäudewirtschaft Cottbus (GWC). Mit Prof. Dr. Torsten Kunze bildet er eine Doppelspitze in der Unternehmensführung. Herke war zuvor Geschäftsführer der GWC-Tochter „Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung“. Als Technischer Geschäftsführer der GWC umfasst sein Arbeitsgebiet die Bauvorhaben und Neubauten, die in den nächsten Jahren geplant sind.



Dr. Sebastian Herke

Wohnungstauschprogramm

Die Darmstädter Bauverein AG versucht sich an einem Wohnungstauschprogramm. Ziel ist, die Wohnsituation Einzelner zu verbessern sowie den Wohnungsmarkt in Darmstadt zu entspannen. Die Initiative ist Bestandteil einer Kooperationsvereinbarung mit der Stadt.

Fotos: GWC; Aareon

1.000

**Nutzer zählt
die Wohnungs-
genossenschaft
Kleefeld-
Buchholz eG
mittlerweile bei
ihrer Mieter-App**



Ute Schäfer

Vorstandswechsel bei der Unitas

Seit 1. April 2021 ist Ute Schäfer neue Kaufmännische Vorständin der Wohnungsgenossenschaft Unitas eG. Zuvor war sie 14 Jahre lang für die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH tätig. Schäfer übernimmt das Amt von Interimsvorstand Wolfgang Obst. Gemeinsam mit dem langjährigen Vorstand Steffen Foede und den Mitarbeitern wolle sie den positiven Kurs der Leipziger Wohnungsgenossenschaft fortsetzen, hieß es in einer Pressemitteilung der Genossenschaft.



Jetzt informieren unter
www.axera.de/das-cloud-erp



„The State of Housing“

Wie es um das bezahlbare Wohnen in Europa bestellt ist, hat das Observatorium des europäischen Dachverbands „Housing Europe“ untersucht. Die dabei entstandene Studie „The State of Housing in Europe 2021“ zählt mehr als 100 Seiten und liefert unter anderem eine erste Analyse der Auswirkungen der Covid-19-Krise auf die öffentlichen, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungsunternehmen in 21 Ländern. Außerdem gehen die Autoren auf die aktuellen Entwicklungen nationaler Wohnungsbaupolitik in Europa ein und stellen die neuesten literarischen Erscheinungen zu diesem Thema vor.

Weitere Informationen: www.stateofhousing.eu

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Zahlungen für Wohnungsbelegungsrechte

Zahlungen einer Gemeinde an ein Wohnungsunternehmen für die Verlängerung auslaufender Belegungs- und Mietpreisbindungen nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) mittels einer Kooperationsvereinbarung stellen keinen umsatzsteuerlichen Tatbestand dar. Zu den Hintergründen, Unterschieden und Wirkungen.

Von Prof. Dr. Michael Pannen

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat im September 2020 eine Anfrage des GdW zur Gewährung von Wohnungsbesetzungsrechten an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) beantwortet, die ausweislich

des Wortlauts auch mit den obersten Finanzbehörden der Länder abgestimmt ist. Die damit verbundenen Wirkungen werden nachfolgend erläutert.

Fragestellung

Aufgrund der sehr allgemeinen Formulierung dieser BMF-Antwort wurde in Fachkreisen die Frage aufgeworfen, ob auch bei Zahlungen einer Gemeinde an ein Wohnungsunternehmen für die Verlängerung auslaufender Belegungs- und Mietpreisbindungen nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) mittels einer Kooperationsvereinbarung ein eigenständiger Leistungsaustausch zwischen Gemeinde und Wohnungsunternehmen vorliegen könnte. Dies hätte – mangels Anwendung einer Befreiungsvorschrift – eine Umsatzsteuerpflicht zur Folge.

Das Wohnungsunternehmen verpflichtet sich in einer solchen Vereinbarung, nach Maßgabe des Wohnraumförderungsgesetzes die Belegungs- und Mietpreisbindungen für die im Vertrag genannten Wohnungen um zum Beispiel 15 Jahre zu verlängern.



StB Prof. Dr. Michael Pannen

EBZ Business School,
VdW Rheinland
Westfalen e. V.
BOCHUM,
DÜSSELDORF

Für die Verlängerung der Belegungsrechte zahlt die Gemeinde einen einmaligen Zuschuss. Das Wohnungsunternehmen verpflichtet sich, die Wohnungen nur an Berechtigte nach den Bestimmungen der sozialen Wohnraumförderung zu vermieten und bei etwaigen Mieterhöhungen die bisherigen Grenzen zur Regelung der Miethöhe zu beachten.

Zusätzlich zur Verlängerung ist auch die erstmalige Einräumung von Belegungsrechten für die Gemeinden an einer bestimmten festgelegten Anzahl an Wohnungen, die bei Freiwerden durch die städtische Wohnungsvermittlung vermittelt werden, vorzufinden. Auch hier wird im Rahmen der Gewährung einer Zahlung durch die öffentliche Hand für die Bereitstellung einer vorgegebenen Anzahl an Wohnungen vom Wohnungsunternehmen die Einhaltung von Mietpreisbindungen und die Wohnungsvergabe an wohnberechtigte Haushalte nach dem Vorbild der Regularien der sozialen Wohnraumförderung verlangt.

Derartige Erwerbe oder Verlängerungen von Bindungen werden gegebenenfalls auch aus öffentlichen Haushalten oder Sondervermögen, insbesondere über ein Landesförderinstitut im Rahmen der Wohnraumförderung bezuschusst (zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen). Der Unterschied zur üblichen Wohnraumförderung durch Landesförderinstitute besteht aber darin, dass die Gemeinde direkt Zahlungen für Belegungsrechte leistet und dies in vertraglicher Form geregelt wird.

Umsatzsteuerliche Kategorisierung staatlicher Zahlungen

Nach der allgemeinen Kategorisierung von Zahlungen unter den Bezeichnungen „Zuschuss, Zuwendung, Beihilfe, Prämie, Ausgleichsbetrag und Ähnliches“ (Zuschüsse; vgl. Abschn. 10.2 Umsatzsteuer-Anwendungserlass [UStAE]) kann entweder ein Entgelt für eine Leistung an den Zuschussgeber (Zahlenden), ein (zusätzliches) Entgelt eines Dritten oder ein echter Zuschuss vorliegen (siehe Abbildung unten).

Einordnung von Zahlungen einer Gemeinde für Wohnungsbelegungsrechte

Zahlungen von Gemeinden zur Verlängerung oder erstmaligen Einräumung von Belegungsrechten als echte Zuschüsse liegen vor (Abschn. 10.2 Abs. 7 UStAE), wenn die Zahlungen unabhängig von einer bestimmten Leistung gewährt werden, weil zum Beispiel in Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung oder im überwiegenden öffentlich-rechtlichen Interesse an den Unternehmer (Wohnungsunternehmen) gezahlt wird. Erwirbt die Gemeinde oder verlängert die Gemeinde Belegungsrechte, so erfolgt die Zahlung, um das Wohnungsunternehmen zur Wohnraumüberlassung im allgemeinen öffentlichen Interesse zu veranlassen. Die Leistung des Wohnungsunternehmens umfasst die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums an eine noch nicht konkret bestimmbar Person. Der Zuschuss fördert die Bereitstellung vertraglich gebundener Wohnungen für eine Personengruppe, die ihre Berechtigung und Bedürftigkeit nach den Voraussetzungen des WoFG nachweisen. Damit dient der Zuschuss dem allgemeinen wohnungspolitischen Interesse. Somit liegen die Voraussetzungen für einen echten Zuschuss zunächst grundsätzlich vor (Förderung der Allgemeinheit).

Man kann auch nicht (dagegen) argumentieren, dass das Wohnungsunternehmen eine konkrete kommunale Aufgabe „übernimmt“ und damit eine Leistung an die Gemeinde in Form einer Aufgabenerleichterung erbringt (wodurch der Zuschuss zu einem unechten Zuschuss als Entgelt im Rahmen eines Leistungsaustauschs werden würde).

„Leistung“ ist grundsätzlich jedes Tun, Dulden, Unterlassen. Auch die „Leistungsbereitschaft“ zählt als Leistung (vgl. m. w. N. Nieskens in: Rau/Dürnwächter, UStG, 190. Lieferung 10.2020, § 1 UStG, Rn. 417).

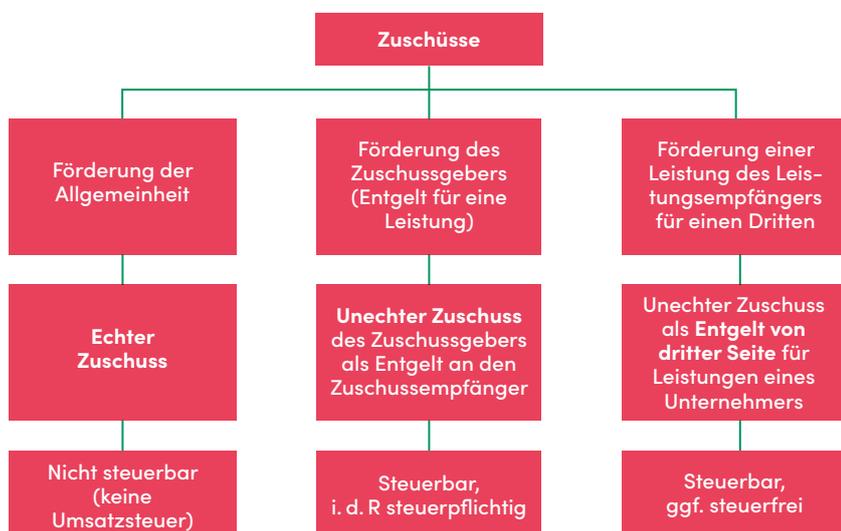
Im Bereich der sonstigen Leistungen stellt der Europäische Gerichtshof (EuGH) auf die Dienstleistung „zur eigenen Verwendung“ ab (vgl. EuGH 29.2.1996 – C 215/94; EuGH 16.10.1997 – C 258/95, DStRE 1997, 930: unentgeltliche Beförderung Arbeitnehmer durch Arbeitgeber). Hieraus folgert der BFH, dass der Leistungsempfänger einen (wirtschaftlichen) Vorteil erhalten muss (vgl. BFH 30.1.1997 – V R 133/93, BStBl. II 1997, 335).

Zusammenfassend liegt also eine Leistung im umsatzsteuerlichen Sinne insbesondere dann vor (vgl. Radeisen, in Schwarz/Widmann/Radeisen, UStG, § 1 UStG, Rz. 116, Stand: 29.10.2020), wenn:

- der Leistungsempfänger einen Gegenstand oder einen sonstigen Vorteil erhält, aufgrund dessen er als Empfänger einer Lieferung oder Dienstleistung angesehen werden kann,
- (beim Leistungsempfänger oder am Ende der Unternehmerkette) ein Verbrauch im Sinne des gemeinsamen Mehrwertsteuerrechts vorliegt.

Auf der Grundlage der europäischen sowie der nationalen Rechtsprechung ist somit als wesentliches Merkmal der Leistung der wirtschaftliche Vorteil beim Leistungsempfänger anzusehen, der auch „verbraucht“ werden kann (vgl. Nieskens in: Rau/ >

Kategorien staatlicher Zahlungen



Dürrwächter, UStG, 190. Lieferung 10.2020, § 1 UStG, Rn. 425 ff.).

Im Urteil vom 13.11.1997 hat der BFH entschieden (V R 11/97, BStBl. II 1998, 169), dass die Zahlung einer Gemeinde an den Bauherrn einer Tiefgarage, der im Einvernehmen mit der Gemeinde eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen in der Tiefgarage dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung stellt, Entgelt im Rahmen eines Leistungsaustauschs darstellt. Der Bauherr habe die Gemeinde von der eigenen Aufgabe entlastet, der Allgemeinheit öffentlichen Parkraum zur Verfügung zu stellen, ohne selbst ein Parkhaus errichten und betreiben zu müssen.

Während im oben genannten Urteilsfall der Gemeinde die Aufgabe zukommt, im Rahmen der öffentlichen Leistungsverwaltung öffentlichen Parkraum bereitzustellen (als Teilbereich einer öffentlichen Infrastruktur), erbringt die Gemeinde als eigene Leistung aber nicht den Bau und die Bereitstellung von Wohnungen für besondere Bevölkerungsgruppen.

Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums ist zwar nach den Landesfördergesetzen (zum Beispiel in NRW nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen

(WFNG NRW) und dort in § 4 unter Einbezug der Gemeinden) reguliert. Ein solches Gesetz regelt jedoch (siehe zum Beispiel §§ 5 ff. WFNG NRW) lediglich die Fördermöglichkeit, definiert aber nicht die staatliche Aufgabe, konkret für bestimmte Wohnungssuchende bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen oder vorzuhalten. Folge-

richtig wird von den Wohnungsunternehmen keine staatliche Aufgabe übernommen. Aufgrund gesetzlicher Regelung beziehungsweise hierauf erlassener Bestimmungen werden lediglich die diskriminierungsfreie Auswahl des Förderempfängers, Anforderungen an die Förderung, Fördergegenstand sowie die Abwicklung (Antrag, Förderzusage) vorgegeben; die Wohnungsbereitstellung selber entsteht als „Aufgabe“ erstmals bei den geförderten Vermietern nach Maßgabe der öffentlich-rechtlichen Förderbestimmungen. So ist das Belegungsrecht in Verbindung mit dem Nachweis der Berechtigung über die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins in diesem Zusammenhang lediglich ein Mittel zur zielgenauen Steuerung der Förderung und damit des Verhaltens des Wohnungsunternehmens.

Ergebnis

Im Ergebnis fällt die soziale Wohnraumförderung unabhängig davon, ob die Förderung über Förderinstitute der Länder oder direkt durch Zahlungen für eine Verlängerung bzw. Einräumung von Belegungsrechten erfolgt, damit vom Rechtsgrund her in die

Zahlungen von Gemeinden für die Gewährung oder Verlängerung von Belegungsrechten unterliegen nicht der Umsatzsteuer.

Kategorie des echten Zuschusses in dem Sinne, dass die Zahlungen aus öffentlichen Kassen nur aus sozial- oder allgemeinpolitischen oder volkswirtschaftlichen Gründen erfolgen. Die Zahlungen dienen lediglich dazu, die Tätigkeit des Zahlungsempfängers allgemein zu fördern beziehungsweise zu steuern; sie sind nicht als Gegenwert für eine Leistung des Zahlungsempfängers an den Träger der öffentlichen Kasse anzusehen (damit entsprechend Abschn. 10.2 Abs. 8 UStAE).

Problematisch könnte bei der Einräumung oder der Verlängerung auslaufender Belegungsrechte durch Gemeinden möglicherweise sein, dass die Förderung auf der Grundlage von gegenseitigen Verträgen erfolgt. Bei einem gegenseitigen Vertrag besteht zunächst die Vermutung eines Leistungsaustauschs (BFH v. 28.05.2013, XI R 32/11, BStBl II 14, 411, Rz 43). Allerdings ist hier zu beachten, dass zunächst das zugrundeliegende Rechtsverhältnis zwischen Zahlendem und Zahlungsempfänger zu klären ist. Die Wohnraumförderung erfolgt zwar weitgehend mittels des Erlasses von Verwaltungsakten (Förderzusage); die Wahl der Vertragsform (öffentlich-rechtlicher Vertrag) stellt lediglich ein anderes Mittel dar, das den dahinterstehenden Zweck nicht verändert. Erfolgt die Zuschussgewährung – wie dargestellt – auf der Grundlage des öffentlichen Rechts (hier: soziale Wohnraumförderung aus sozial- oder allgemeinpolitischen Gründen), ändert die vertragliche Gestaltung am Charakter des Zuschusses nichts; die Zuschussgewährung kann insofern insbesondere auch auf der Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrags erfolgen (öffentlich-rechtlicher Vertragsgegenstand; für soziale Wohnraumförderung: § 13 Abs. 3 WoFG).

Im Ergebnis erfüllen also ebenso wie die Fördermaßnahmen der sozialen Wohnraumförderung der Länder auch von Gemeinden vertraglich zugesagte Zuschüsse für die Verlängerung oder die erstmalige Gewährung von Belegungsrechten die wesentlichen Voraussetzungen für einen „echten“ Zuschuss, so dass die Zahlung in der Konsequenz dann als nicht umsatzsteuerbar zu deklarieren ist.

Eine weitergehende Prüfung im Rahmen der umsatzsteuerlichen Kategorisierung, ob die Zahlung auch als Entgelt von dritter Seite für Leistungen des Wohnungsunternehmens an Dritte (hier: Mieter) zu werten wäre, erübrigt sich dann.

Fazit

Damit sind für die Zahlungen der öffentlichen Hand für Belegungsrechte aufgrund des öffentlich-rechtlichen Charakters der allgemeinpolitischen Förderung der Schaffung sozialen Wohnraums die Voraussetzungen für echte Zuschüsse gegeben. Diese Zahlungen sind unabhängig von der gewählten Form (Verwaltungsakt oder Vertrag) nicht umsatzsteuerbar und unterliegen damit nicht der Umsatzsteuer. —



STADTREINIGUNG.HAMBURG

BAUSTEIN FÜR MEHR EFFIZIENZ

Setzen Sie bei Neu- oder Umbauvorhaben auf unsere modernen Unterflursysteme und profitieren Sie von zahlreichen Vorteilen:

- ✓ Platzsparend
- ✓ Attraktiveres Erscheinungsbild
- ✓ Größeres Volumen
- ✓ Weniger Leerungen
- ✓ Für alle Fraktionen
- ✓ Barrierefrei
- ✓ Geräusch- und Geruchsreduzierung
- ✓ Sichere Schließsysteme

Lassen Sie sich jetzt von unseren Experten unverbindlich beraten:

040/2576-2050

Informieren Sie sich über weitere Vorteile: stadtreinigung.hamburg/ufs



NACHHALTIGKEIT IM UNTERNEHMEN

Green Consulting spart große Mengen CO₂

Die kommunale GGG in Chemnitz rückt beim Thema Nachhaltigkeit auch ihre Arbeitsprozesse in den Fokus. Das Ergebnis überzeugt: Allein durch die Nutzung des Beratungsangebots „Green Consulting“ von Aareon reduziert das Unternehmen die Umweltbelastung im Jahr um mehr als 10 t CO₂.

Von Stefanie Meik

Gebäude, so das Umweltbundesamt, verursachen 30 % der deutschen CO₂-Emissionen. Ihren Energiebedarf zu senken, ist deshalb einer der Kernansätze deutscher Klimapolitik. Doch der häufig verbreitete Gedanke, die dafür erforderlichen Modernisierungen seien durch niedrigere Energiekosten gut zu refinanzieren, greift in der Praxis nicht immer. Gerade kommunale Wohnungsunternehmen stehen auch in Sachen sozialgerechte Miete in der Pflicht. Das schmälert ihre Umlagespielräume.

„Wir sind sehr an Nachhaltigkeit interessiert“, betont Simone Kalew, Geschäftsführerin der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH (GGG) Chemnitz, „aber wir haben hier einen reinen Nachfragemarkt und entsprechend niedrige Mietpreise. Da ist es schwierig, energetische Sanierungen wirtschaftlich darzustellen, obwohl wir alle Fördermöglichkeiten nutzen.“ Die GGG verfolgt einen differenzierteren Ansatz: „Grünes Wirtschaften spielt auch bei uns eine zunehmend wichtige Rolle – bezogen auf unsere Prozesse.“

Das Potenzial digitaler Geschäftsabläufe

Die GGG setzt deshalb auf Green Consulting. Bei dieser Form der Zusammenarbeit ersetzt virtuelle Präsenz die physische Anwesenheit. „Das erste Mal haben wir 2019 davon Gebrauch gemacht, als wir



Stefanie Meik
Corporate Marketing
& Communications
Aareon AG
MAINZ

unser neues ERP-System eingeführt haben“, erinnert sich Katja Loße, Prokuristin und Hauptabteilungsleiterin des Unternehmens. Ein Großteil der Beratung, Coachings und Schulungen fand online statt. Berater und Trainer konnten ihre Anfahrtswege so deutlich reduzieren. „Aareon hat uns hier die richtigen Impulse gegeben“, sagt sie, „denn anfangs wurde das von vielen im Haus gar nicht so positiv gesehen. Aber dann haben wir uns technisch stärker in Richtung Digitalisierung orientiert und alle Mitarbeiter mit Laptops und mobilen Geräten ausgestattet. Das war wichtig für die Akzeptanz. Die Erfahrungen haben dann schnell zu einem Umdenken geführt.“

Green Consulting funktioniert

Die Gründe liegen für Loße auf der Hand: „Die Termine sind genauso zielführend. Es spart enorm Zeit. Und unsere Tage lassen sich effektiver gestalten.“ Dazu kommen weitere Vorteile: Weil die Reise entfällt, entfallen auch Reisespesen und damit ein Teil der Kosten. Nutzer berichten zudem von sehr fokussierten virtuellen Meetings, Coachings und Schulungen.

War es vor Corona etwa die Hälfte der Beratungstermine, die die GGG auf digitalem Weg bewältigte, sind es heute 100 %. „Die Pandemie hat aber nur noch die letzten Hürden beseitigt“, meint Katja Loße. „Entscheidend ist: Green Consulting funktioniert für uns sehr gut.“

Über 10 t CO₂ gespart

Die Effekte für die Nachhaltigkeit können höher sein, als man denkt. Einer der Berater des IT-Dienstleisters

sitzt beispielsweise in Dortmund. Von Haus zu Haus wären das über die kürzeste Autobahnverbindung 487 km Reisestrecke, also 974 km hin und zurück. Wie viel Treibhausgase sich hier bereits einsparen lassen können, wenn nur ein einziger Termin ins Virtuelle verlagert wird, zeigt der CO₂-Rechner der Wissenschaftsredaktion Quarks: Ein Benziner mit einem durchschnittlichen Verbrauch von 7 l stößt danach auf diesem Weg das Äquivalent von 192 kg CO₂ aus. Mit dem Flugzeug wären es mehr als 200 kg, mit einem Elektro-Pkw immerhin auch noch über 130 kg. „Wir haben aber mindestens einen Termin pro Woche“, schätzt Katja Loße. Selbst bei einem konservativen Ansatz einer möglichen Reisehäufigkeit spart die GGG damit der Umwelt 10 bis 15 t CO₂ im Jahr.

Wege sparen, wo immer es geht

Green Consulting ist nur ein Nachhaltigkeitsaspekt, auf den die GGG setzt. Pandemie-bedingt arbeiten derzeit mehr als 50 % der Mitarbeiter im Homeoffice. „Wir werden diese Hybridisierung der Arbeitswelt auch nicht mehr rückgängig machen“, sagt Loße. „Das ist für uns ein weiterer Ansatzpunkt, um das Thema Verkehrswege anzupacken und zugleich unseren Mitarbeitern attraktive Arbeitsbedingungen zu bieten. Am Ende ist es aber immer auch eine wirtschaftliche Entscheidung, die man treffen muss.“

Ihren Kunden spart die GGG ebenfalls Zeit, Wege und zugleich Papier. Im Mieterportal können sie ihre Betriebskostenabrechnung und andere Post vom Vermieter digital einsehen und zugleich viele Anliegen von zu Hause erledigen. Katja Loße: „Aktuell führen wir zudem die Mobile Wohnungsabnahme von Aareon ein. Damit ist auch da alles gleich vor Ort erledigt und

kein Papier mit vier Durchschlägen mehr nötig. Das Thema, dem wir uns danach widmen werden, ist die digitale Unterschrift – damit auch unsere Verträge nicht mehr ausgedruckt werden müssen.“

Ansatzpunkte Verkehr und Energie

Mit ihren Anstrengungen, Verkehrswege überflüssig zu machen, hat die GGG intuitiv einen der beiden Hauptfaktoren für Treibhausgase ins Visier genommen: den Verkehr. Laut jüngsten Zahlen des Umweltbundesamts ist er für 19,1 % der deutschen CO₂-Emissionen verantwortlich. Übertroffen wird er nur noch von der Energiewirtschaft, die 34,4 % der Emissionen verursacht. Und auch da ist die GGG aktiv. „Wir haben viele Gebäudestrukturen aus den 1970er und 1980er Jahren im Bestand“, weiß Katja Loße. „Schon deshalb ist unsere Strategie in Sachen nachhaltiges Heizen stark fernwärmeorientiert. Erfreulicherweise haben wir da in der Eins Energie in Sachsen GmbH & Co. KG einen Energieversorger an der Seite, der uns unterstützt und neue Wege geht: weg von der Kohle, hin zu erneuerbaren Energien. Auch das ist ein großer Effekt, den wir gerne mitnehmen.“

Erreichtes beibehalten

Damit decken sich die Erfahrungen der GGG mit den Strategien der Bundesregierung zur Green Recovery. In Chemnitz jedenfalls will man das Erreichte auch nach der Pandemie beibehalten. „Wichtig ist, dass der Prozess nicht abbricht, wenn sich die Dinge wieder normalisieren“, sagt Katja Loße. „Auch wenn sich der soziale Austausch im virtuellen Miteinander vielleicht verändert hat, ist das mit Blick auf die Nachhaltigkeit doch eine Win-win-Situation für alle Beteiligten.“ —

SERIELL BAUEN

Mit der ALHO
MODULBAUWEISE

MODULARES BAUEN IST INDIVIDUALITÄT IN SERIE!

Modulbau – die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten spricht dafür. Das beweist der Siegerentwurf von ALHO und Koschany + Zimmer Architekten im europaweiten Wettbewerb „Seriell und modulares Bauen“ des GdW.

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.
www.alho.com



PARTNER
Rahmenvertrag
serielles und
modulares
Bauen

ALHO
MODULARE GEBÄUDE

HANDELSRIESEN UND MIXED-USE-IMMOBILIEN

Wohnungsbau ist nur Mittel zum Zweck

In großen Städten bauen Aldi, Lidl, Rewe und Co. in den kommenden Jahren tausende Wohnungen über ihren Handelsflächen. Was treibt die Konzerne an, immer stärker in den Wohnungsbau einzusteigen?

Von Holger Hartwig

Ein Blick nach Berlin gibt eine erste Antwort: Hier gab es bereits 2017 einen „Supermarktgipfel“, bei dem Lebensmittelversorger, Akteure aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Stadtentwickler zusammenkamen. Das Ziel: Potenziale ausmachen und Perspektiven abstecken. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hatte zuvor ermittelt, dass an etwa 330 Standorten mit noch eingeschossigen Lebensmittelmärkten bis zu jeweils 100 Wohnungen entstehen könnten: ein Potenzial von 33.000 Wohnungen. Mittlerweile wird in nahezu allen großen Städten, in denen Wohnraum knapp geworden ist, diese Verdichtungsmöglichkeit immer konkreter untersucht und teilweise auch in Auflagen beim Bau neuer Handelsstandorte umgewandelt.

Lidl: Projekte mit Wohnungen als Mittel der Expansion

Was sagen die Handelsriesen selbst zu der Entwicklung? Deutschlandweit aktiv ist die Schwarz-Gruppe aus Neckarsulm, zu der Kaufland und Lidl gehören und die aktuell das größte Handelsunternehmen Europas ist. Lidl hat derzeit rund 3.200 Filialen, meist in sehr ähnlicher Bauweise und Größe. Seit etwas mehr als einem Jahrzehnt wird verstärkt über eine gemischte Bauweise der Immobilien mit einer kombinierten Nutzung aus Filiale und Wohnungen nach-



Holger Hartwig
Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/LEER

gedacht. Für Lidl steht fest, dass sich solche Mixed-Use-Immobilien mit Handelsfläche nur für wenige, ausgewählte Standorte anbieten – in dicht besiedelten Gebieten, in denen der Wohnraum knapp ist. „Auf dem Land, in kleineren Städten und in weniger dicht bebauten Stadtteilen – auch in den Metropolen – benötigen wir nach wie vor eingeschossige Filialen mit großzügigen, ebenerdigen und kundenfreundlichen Parkflächen, um den Kundenwünschen dort gerecht zu werden“, heißt es auf Anfrage schriftlich aus der Neckarsulmer Lidl-Zentrale. Und es wird kein Zweifel daran gelassen, was im Vordergrund steht: „Bei allen Überlegungen steht das Einkaufserlebnis der Kunden an erster Stelle“, so die Pressestelle. Deutlicher hatte es öffentlich Lidl-Immobilienmanager Niels Kratzin formuliert: Die Entwicklung neuer Projekte sei vor allem ein Mittel zur Expansion. Ob dabei Lidl Eigentümer und Vermieter bleibe oder Projekte weitergebe, werde im Einzelfall entschieden, sagte Kratzin 2018 gegenüber dem Magazin „Der Spiegel“.

Etwa 2.000 Wohnungen in hochverdichteten Regionen

In welchen Größenordnungen sich Lidl im Wohnungsbau deutschlandweit engagieren will, dazu macht das Unternehmen aktuell keine Angaben. 2018 kündigte Alexander Thurn, Geschäftsleiter Immobilien Lidl Deutschland, öffentlich an: „Es sind aktuell Projekte unter anderem in Frankfurt, Hamburg, München und auch in Berlin in der Vorbereitung. Es werden mit Sicherheit deutlich mehr als 2.000

Einheiten sein.“ Grundsätzlich werde Lidl in stark verdichteten Stadtteilen nicht nur Filialen mit Wohnbebauung realisieren, sondern auch mit Nutzungen wie Kindertagesstätten.

Zu konkreten Planungen an einzelnen Standorten, Wohnungsgrößen, Mietkonditionen und Investitionssummen schweigt sich Lidl allerdings aus. „Je nach Standort sind die Anforderungen an Wohnungsgröße und Ausstattung unterschiedlich. Daher entscheiden wir darüber individuell. Auch im Hinblick auf förderfähige Wohnungen oder besondere Wohnformen entscheiden wir je nach Bedarf vor Ort“, so die allgemeine Antwort. Die Neubauten, so aktuell beispielsweise ein Standort mit 40 Wohnungen in Frankfurt, seien auf die Standortbedingungen zugeschnitten und man passe sich bei der architektonischen Gestaltung des Baukörpers den Gegebenheiten sowie bei der geplanten Energieversorgung dem Bedarf vor Ort an.

Nachhaltiges und serielles Bauen stehen im Fokus

Wenn Lidl baue, dann spiele die Nachhaltigkeit immer eine wichtige Rolle. Der Handelskonzern habe 2018

die Baubeschreibung seiner Filialen von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifizieren lassen, schreibt die Pressestelle. Die neu errichteten Filialen würden heute keine fossilen Brennstoffe mehr benötigen, weil ein integrales Anlagensystem, welches die Abwärme der Kühlmöbel in Heizenergie umwandelt, sowie eine effiziente Betonkerntemperierung zur Klimatisierung des Verkaufsraums zum Einsatz kämen. Ferner sei vorgesehen, die Anzahl der Filialen mit Photovoltaikanlagen sukzessive zu erhöhen. Inwieweit diese Bauweisen auch für den Wohnungsbau Anwendung finden, dazu macht das Unternehmen keine Angaben. Bei Neubauten wie in Hamburg-Wilsdorf – dort entstehen bis Ende 2021 27 Wohnungen, davon acht als geförderte Einheiten, über einem Markt – werden mit einem Gründach sowie Solarthermie und einer effektiven Wärmedämmung, die recycelbar ist, „nachhaltige Akzente“ gesetzt.

Realisiert werden die Lidl-Projekte sowohl mit deutschlandweit tätigen Bauunternehmen als auch mit Betrieben aus der jeweiligen Region. Auch bei der Bauweise geht der Konzern neue Wege, wie das Beispiel aus Berlin-Mahlsdorf zeigt. Dort entstehen >



In serieller Bauweise baut Lidl im Berliner Stadtteil Mahlsdorf eine moderne Filiale mit 26 darüber liegenden Wohnungen auf einem ursprünglich überwiegend gewerblich genutzten Grundstück



Etwa 130 Wohnungen schafft Aldi-Nord in Berlin-Lichterfelde – ein Drittel davon als Sozialwohnungen mit Mieten von 6,50 €/m². Die übrigen Einheiten werden für 10 bis 12 €/m² angeboten

26 Wohnungen mit ein bis vier Zimmern in serieller Modulbauweise. Lidl's Partner ist als Generalübernehmer das Unternehmen Max Bögl aus Sengenthal. „Wir versprechen uns von der seriellen Modulbauweise, dass wir die Bauzeit stark verkürzen und die Immobilie kostensicher errichten können“, so Jenny Stemmler, Leiterin des Lidl-Immobilienbüros Berlin, in der Projektpräsentation Anfang Dezember 2020 in Berlin. Auch hier wird nach Unternehmensangaben auf Nachhaltigkeit bei Energieversorgung und -verbrauch gesetzt. Grundsätzlich heißt es aus der Pressestelle zu Kooperationen, man arbeite bei neuen Projekten gerne mit Partnern aus der Immobilienwirtschaft sowie mit Projektentwicklern zusammen. Sei eine Immobilie dann fertiggestellt, übernehmen Vermarktung, Vermietung und Betreuung der Wohnungen in der Regel spezialisierte Immobilienverwalter.



Die Verbindung von Handel und Wohnungen hat Tradition. Rewes erstes Gebäudekonzept mit „multifunktionaler Nutzung“ stammt aus 1927

Auch Aldi Nord steigt in Berlin und Hamburg ein

Und wie sieht es bei Aldi aus? Sowohl Aldi Nord als auch Aldi Süd – das erste Projekt startete bereits 2008, aktuell wird beispielsweise in München oder in Waldbrunn bei Karlsruhe investiert – sind als Bauherren von Wohnraum aktiv. Wie der Lidl-Konzern antwortet die Konzernzentrale von Aldi Nord in Essen ausschließlich auf schriftliche Fragen und in schriftlicher Form. Der Lebensmittelhändler konzentriert sich auf Berlin, will dort nach eigenen Angaben an mindestens 30 Standorten in der Hauptstadt mehr als 2.000 Wohnungen in Kombination mit Märkten bauen. Von Leuchtturmprojekten ist die Rede.

Zwei Projekte mit 200 Wohnungen werden in den Stadtteilen Neukölln und Lichtenberg bereits umgesetzt; weitere 15 Standorte befinden sich nach Unternehmensangaben in konkreter Planung. Mit diesen Projekten wolle man eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Stadt und den Stadtbezirken starten und aktiv bei der Nachverdichtung Berlins und beim ökologischen Stadtumbau unterstützen, hatte Jörg Michalek, Geschäftsführer der Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, im August 2020 in einer Unternehmensmitteilung verlauten lassen. Aus der Pressestelle hieß es dazu im schönsten PR-Deutsch, dass „wir auf die besonderen städtebaulichen Notwendigkeiten und den akuten Wohnungsmangel eingehen und der Bau von Wohnungen eine Symbiose aus dem Interesse der Stadt Berlin an der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und großflächigen Aldi-Verkaufsstellen ist – ein Vorteil für beide Seiten“.

Darüber hinaus – das geht aus Medienmitteilungen hervor – wird aktuell in Hamburg investiert. Dort hat Aldi bereits Wohnungen in Eppendorf/Lokstedt und Lohbrügge errichtet. An weiteren zwölf Standorten in der Hansestadt wird derzeit gebaut.

„Aus Verantwortung für Klima und Umwelt!“



Insgesamt hat der Senat in der Elbmetropole etwa 30 Standorte identifiziert, die grundsätzlich für das ergänzende Bauen in Frage kommen würden. Dabei ist das Ziel, die Handelsriesen wie andere Baupartner der Stadt auch zum Drittmix zu verpflichten: mindestens je 30 % für Sozialwohnungen und die normale Vermietung. Der Rest kann dann, muss aber natürlich nicht, als Eigentumswohnungen verkauft werden.

Mischnutzung als „Kompromisslösung“

Zurück zu Aldi Nord. Der Discounter hat eine klare Haltung zu Wohnungen über seinen Filialen: In Einzelfällen könne es sinnvoll sein, eine Mischnutzung in Betracht zu ziehen. „Das ist allerdings nicht die Regel und wird erst als Kompromisslösung in Betracht gezogen, wenn andere Standortoptionen ausgeschöpft sind“, schreibt Christian Salmen, Manager External Communications, aus der Pressestelle

Geht es um Standorte, Wohnungsgrößen, Mietpreise und Finanzierungsmodelle, sind die Konzerne verschwiegen. Verstärkt setzen sie bei den Gebäuden auf Mischlösungen.

auf Anfrage. Der Lebensmittel-Einzelhandel bleibe das Hauptgeschäft von Aldi Nord. Wo und wie ein Markt mit einer Kombiutzung aus Verkaufsfläche und Wohnraum umgesetzt werden kann, sei individuell zu entscheiden. >



Über 40% der neuen Filialen der Rewe Group sind als Mixed-Use-Immobilien vorgesehen, davon mehr als die Hälfte mit Wohnraum

MONTANA – Ihr Partner für eine nachhaltige Energiebeschaffung

- ✓ Strom aus 100 % erneuerbaren Energien
- ✓ Klimaneutrales Erdgas und Heizöl für eine ausgeglichene Klimabilanz
- ✓ Durch die Unterstützung international anerkannter Klimaschutzprojekte kompensieren Sie unvermeidliche CO₂-Emissionen
- ✓ Günstige Energiepreise, Top-Betreuung vor Ort, ein Rahmenvertrag für alle Objekte
- ✓ Energieversorger mit nachweislich neutraler Klimabilanz

 **Klimaneutral**
Unternehmen

ClimatePartner.com/12148-1607-1001

Vertrauen Sie uns –
einem der größten mittelständischen Energie-
lieferanten in Deutschland mit 60 Jahren
Markterfahrung. www.montana-energie.de

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder
geschaeftskunden@montana-energie.de



Mit dem Neubau „Port-o-Prenz“ des Projektentwicklers Trei Real Estate GmbH entstanden auf der Fläche eines ehemaligen Supermarkts in der Berliner Pappelallee insgesamt 240 Mietwohnungen, 70 Tiefgaragenstellplätze und vier Gewerbeeinheiten. Der Rewe-Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss eröffnete bereits im September 2020

Eindeutiger fällt die Aussage mit Blick auf bestehende Filialen aus: „In aller Regel können Bestandsbauten nicht einfach mit Wohnungen aufgestockt werden – das wäre schon allein aus statischen Gründen schwierig.“ Für Aldi steht fest, dass ein „absoluter Großteil unserer neu errichteten Standorte, die wir mehr und mehr auch in direkten Innenstadtlagen realisieren, nach wie vor selbst gebaut wird“.

Seit 100 Jahren Erfahrung mit Wohnungen

Während sich andere Handelsriesen erst seit wenigen Jahren mit der Kombination aus Handelsflächen und Wohnen auseinandersetzen, verfügt die Rewe Group Deutschland seit fast 100 Jahren über Erfahrungen in diesem Bereich. 1927 wurde erstmals ein innerstädtisches Konzept mit multifunktionaler Nutzung umgesetzt. Der „Kaufmann um die Ecke“ war Standard. Bis heute werden Wohnungen, Büros, Praxen, Pflegezentren oder Kindertagesstätten oberhalb der Verkaufsfläche oder angrenzend gebaut. Dennoch hätten solitäre Standorte, also Handelsflächen ohne Oberbebauung, einen Anteil von rund 80 % im Immobilien-Portfolio, so die Rewe Group.

Seit etwa zehn Jahren realisiert das Unternehmen Projekte mit Mischnutzung auch als Investor beziehungsweise Bauherr. Stephan Koof, Geschäftsführer Immobilien/Expansion Rewe Handel Deutschland: „Fest steht: Wir sind und bleiben in erster Linie Händler. Bei der Standortwahl steht die wohnortnahe Versorgung unserer Kunden weiterhin absolut im Fokus.“ Bei neuen Standorten würden in den vergangenen Jahren vor allem in verdichteten Gebieten immer häufiger auch die Kommunen die Rahmen-

bedingungen vorgeben. Koof: „Dann ist auch immer öfter die Schaffung von Wohnungen gefragt.“

Im Fokus stehen attraktive Handelsflächen

Rewe ist bei der Realisierung neuer Standorte flexibel. „Wir setzen neue Standorte in allen denkbaren Konstellationen um. Das reicht von der kompletten Eigenregie bis zu Modellen mit regionalen Partnern, die mit uns Mietverträge für die Geschäftsflächen schließen“, so Koof. Entscheidend sei, dass „aus unserer Sicht die Handelsfläche attraktiv ist“. Das bedeute, dass diese für die Kunden gut erreichbar und mit ausreichend Parkflächen ausgestattet sei.

In welchen Größenordnungen und an welchen Standorten künftig eine Kombination Handel-Wohnungen umgesetzt werde, lasse sich nicht sagen. „Da gibt es keine gezielten Planungsgrößen unsererseits“, so Koof. Aktuell seien knapp 40 Projekte mit Wohnungen, vor allem in den Ballungsgebieten, in der Umsetzung. Auch sei es regional unterschiedlich, ob auf die Nutzung von Fördermitteln durch die Rewe Group selbst oder durch die Partner zurückgegriffen werde. Koof: „Unser Engagement ist immer marktgetrieben. Das gilt dann auch für die Art des gegebenenfalls zu bauenden Wohnraums.“ Dieser könne von Wohnraum für Senioren bis zum Studentenapartment reichen und auch Größe, Grundrisse, Ausstattung und Art der Energieversorgung seien ebenso wie der Mietpreis abhängig von der Nachfrage in dem jeweiligen Ort. Das gelte prinzipiell auch für die Schaffung von Mitarbeiterwohnungen, „auch wenn das aktuell kein konzeptioneller Ansatz für uns ist“. Fest stehe aber, dass die Nachhaltigkeit bei allen Projekten eine wesentliche Rolle spielt. Koof: „Seit einigen Jahren haben wir bei unseren Märkten einheitliche, zertifizierte Green-Building-Standards. Wo es möglich ist, binden wir regenerative Energieformen mit ein.“ Auch bei der Ausstattung der Märkte werde alles genutzt, was aus energetischen Gesichtspunkten modern und möglich ist.

Rewe setzt auf regionale Partner

Koof animiert Wohnungsunternehmen, auf die Rewe Group (Rewe und Penny) und ihre regionalen Managementstrukturen zuzukommen, wenn sich bei einer Immobilie eine Mischnutzung aus Wohnungen und Handel anbieten könnte. „Wir werden in den nächsten Jahren unsere Schlagzahl hinsichtlich neuer Standorte beibehalten“, so Koof. Dabei würden Standorte für die gesamte Bandbreite der Rewe- und Penny-Marktkonzepte von der urbanen Kleinfläche ab 500 m² bis hin zum größten Sortiment mit bis zu 5.000 m² Filialfläche in Frage kommen. Geplant sind in diesem Jahr über 150 neue Standorte, davon ist jeder fünfte Rewe-Eigentum. Über 40 % sind als Mixed-Use-Immobilie vorgesehen, davon mehr als die Hälfte mit der Schaffung von Wohnraum.

Elektromobilität und Wohngebäude – Ein Praxisbeispiel für flexible Ladelösungen

Lademöglichkeiten sind schon jetzt ein bedeutender Faktor in der Wohnungswirtschaft. Bald werden sie geforderte Grundausstattung einer Immobilie sein. Wie Ladelösungen für Wohnobjekte in der Praxis aussehen, zeigt der eMobility-Dienstleister reev.



Ladeinfrastruktur in Wohngebäuden

Die Kaufs- bzw. Mietentscheidung wird in Zukunft davon abhängen, ob es hauseigene Lademöglichkeiten gibt. Für EigentümerInnen bedeutet die Integration von Lademöglichkeiten ganz klar eine Wertsteigerung der Immobilie. Das schlägt sich in einem höheren Verkaufspreis, höheren Mieteinnahmen sowie einer insgesamt höheren Attraktivität nieder.

Der Blick in die Praxis: Ladelösungen von reev

Bereits seit mehr als 10 Jahren setzt reev eMobility Projekte verschiedenster Größe um. Mit der spezifisch für die Wohnungswirtschaft entwickelten reev Software ist es möglich, den Verbrauch einzelner NutzerInnen kWh-genau zu erfassen und alle Ladevorgänge separat und automatisiert abzurechnen.

charge@home® – passgenaue Ladeinfrastruktur für Wohnobjekte

Der Schlüssel für eine zuverlässige Ladeinfrastruktur liegt in der Passgenauigkeit. Mit dem Full Service Konzept charge@home® stellt reev nach einem modularen System jede Ladelösung individuell zusammen. Damit schafft reev Ladelösungen, die einfach in der Umsetzung und effizient im Betrieb sind. Der eMobility-Experte begleitet seine KundInnen über den gesamten Prozess hinweg – von der Planung über die Installation bis hin zum Betrieb. Ein starker Fokus liegt dabei auf Flexibilität und Zukunftsfähigkeit: Nach der Grundinstallation kann die Ladeinfrastruktur bei steigender Nachfrage stufenweise, einfach und kosteneffizient ausgebaut werden.

Betrieb durch reev

Ein exzellentes Service-Team kümmert sich um den Betrieb und bietet persönlichen Support. Die intelligente reev Software vernetzt die Ladestationen miteinander und erlaubt die zentrale Verwaltung und Steuerung. So kann auch bei mehreren NutzerInnen einer Ladestation der Verbrauch separat kWh-genau nachvollzogen und abgerechnet werden. Alle Prozesse werden von reev übernommen und laufen im Hintergrund ab – für die AuftraggeberInnen entsteht kein Aufwand.

Fazit: Mit charge@home® wird ideal auf die Anforderungen der Wohnungswirtschaft eingegangen. reev bietet ein ganzheitliches, flexibles Konzept, das den jeweiligen Anwendungsfall berücksichtigt und erweiterbar ist. Zudem wird der Betrieb der Ladelösung übernommen. AuftraggeberInnen erhalten eine eigene zukunftsfähige Ladeinfrastruktur – und das komplett ohne Betreuungsaufwand.

Info: Die Abgabe des Betriebs an einen externen Dienstleister ist für viele EigentümerInnen obligatorisch. Denn bei einer Immobilie, die hinsichtlich der Mietzinseinnahmen von der Mehrwertsteuer ausgenommen ist, dürfen über die Ladeinfrastruktur keine Einnahmen generiert werden.

Mehr über die Ladelösungen von reev finden Sie unter:
reev.com

FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **05. Mai 2021**

BERUFSGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Technischer Mitarbeiter/Ingenieur (m/w/d)

SGH Bad Oeynhausen
Bad Oeynhausen
[Job-ID 020764535](#)

Immobilienkaufmann/Immobilienkauf- frau (m/w/d)

GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft
Remscheid
Remscheid
[Job-ID 020743692](#)

Vorstandsmitglied (m/w/d)

Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG
Niedersachsen
[Job-ID 020677247](#)

Objektberater (m/w/d)

Peneder Bauelemente GmbH
München
[Job-ID 021214122](#)

Ingenieur_innen (w/m/d) Technische Gebäudeausrüstung (TGA) Elektro- technik

Stadt Frankfurt am Main
Frankfurt am Main
[Job-ID 020925564](#)

Ingenieur*in der Fachrichtung Versor- gungstechnik

Stadt Hildesheim Fachbereich Personal,
Organisation und Recht
Hildesheim
[Job-ID 021203554](#)

Leiter Digitalisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft (m/w/d)

WWB Weser-Wohnbau Holding GmbH &
Co. KG
Bremen
[Job-ID 021203826](#)

Technischen Leiter (m/w/d) Versor- gungstechnik, Siedlungswasserwirt- schaft, Netztechnik und Netzbetrieb

Stadt Donauwörth
Donauwörth
[Job-ID 020927277](#)

Baufachliche Gutachterin / Baufach- licher Gutachter (w/m/d)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Chemnitz
[Job-ID 020873283](#)

Projektleiter (m/w/d)

DIOTIMA Energy GmbH
Fulda
[Job-ID 021200411](#)

Bauingenieur / Bautechniker (m/w/d)

Bayerische Versorgungskammer
Würzburg
[021191715](#)

Job-ID eingeben und bewerben!

Einfach auf www.stellenmarkt.haufe.de
die gewünschte Job-ID eintippen und
Sie gelangen direkt zu Ihrem gewünschten
Stellenangebot.



Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Ihr Ansprechpartner:
Alexander Mahr
Tel. 0931 2791-452
stellenmarkt@haufe.de

Finden Sie aktuelle Stellenangebote unter www.stellenmarkt.haufe.de

Die Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG -OWG- ist der maßgebliche Wohnungsgeber in Oberursel, wenn es um die Vermietung von bezahlbarem und sozial verträglichem Wohnraum geht. Wir bewirtschaften ca. 1.740 Wohnungen, einige Gewerbeeinheiten und ca. 500 Stellplätze und Garagen.

Wir suchen zur Verstärkung unseres technischen Teams eine_n

Architekt_in/Bauingenieur_in/ Techniker_in (m/w/d)

Ihr Aufgabenbereich:

- Planen, Beauftragen und Überwachen von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich der Koordination der benötigten Fachplanungsbüros
- Planen, Beauftragen und Überwachen von Einzelmodernisierungsmaßnahmen in Wohnungen
- Projektsteuerung/Projektleitung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen
- Erstellen von Leistungsverzeichnissen für alle Gewerke

Ihr Profil:

- Abgeschlossenes Studium der Architektur oder des Bauingenieurwesens oder Abschluss im Bereich Bautechnik (staatlich geprüft)
- Erste Erfahrungen im Umfeld der Immobilienwirtschaft
- Interesse am Umgang mit IT-Systemen (MS Office, ERP-System)
- Freude am Umgang mit Menschen und hohes Maß an Teamfähigkeit
- PKW Führerschein

Wir bieten:

- Leistungsgerechte Bezahlung
- Sicherem und zukunftsfähigen Arbeitsplatz mit internen Aufstiegsmöglichkeiten in den nächsten Jahren
- Flexible Arbeitszeiten
- Gute Weiterbildungsmöglichkeiten und Unterstützung bei der Erlangung von Zusatzqualifikationen
- Ggfs. Unterstützung bei der Wohnungssuche

Für Fragen steht Ihnen unser Technischer Leiter, Herr Thomas Schultheis, 06171-924937, oder unsere Vorstandsvorsitzende, Frau Birgit Welter, 06171-924926, gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns über Ihre Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühestmöglichen Eintrittstermins an bewerbung@oberursel-owg.de oder an

Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG -OWG-
z. Hd. der Vorstandsvorsitzenden
Hohemarkstraße 27a
61440 Oberursel



Bekanntmachung über die Vertreterwahl der WGH-Herrenhausen eG

Die Wahl zur Vertreterversammlung fand am 26.04.2021 statt. Die Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter liegt gemäß § 43 a (6) des Genossenschaftsgesetzes und § 14 der Wahlordnung bis zum 21.05.2021 in unserer Geschäftsstelle zur Einsicht durch die Mitglieder aus. Unsere Mitglieder können jederzeit eine Abschrift der Liste anfordern.

WGH-Herrenhausen eG - Der Wahlvorstand

HAUFE.de/Immobilien



Jede Woche die aktuellsten
Informationen mit dem
Newsletter Wohnungswirtschaft

Jede Woche kurz und knapp:

- Aktuelle News aus dem Markt und der Redaktion
- Hintergrundinformationen zu gegenwärtigen Themen
- Neues aus Wohnungsunternehmen und Verbänden
- Überblick der branchenrelevanten Termine und Personalien
- Aktuelle Rechtsprechung des BGH

wohnungsbau Aalen
IHR STÄDTISCHER IMMOBILIENPARTNER GMBH

Als Tochterunternehmen der prosperierenden Kreisstadt Aalen mit nahezu 70.000 Einwohnern stehen wir für Sicherheit, Solidität und Nachhaltigkeit. Mit annähernd 1.500 Wohnungen ist die Wohnungsbau Aalen GmbH der größte Anbieter von Mietwohnungen im Stadtgebiet mit seinen Gesellschaftern und einem Aufsichtsrat.

Unsere Hauptaufgabe liegt in der Vermietung von Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung. Auch in allen Sparten des Bauträgergeschäfts sind wir seit vielen Jahren erfolgreich tätig. So planen wir, an guten Standorten in Aalen, in den nächsten Jahren ca. 450 Neubauwohnungen zu erstellen. Daneben verwalten wir das Immobilienvermögen von 65 Eigentümergemeinschaften mit rund 1.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Im Rahmen der Nachfolgeregelung suchen wir eine

Geschäftsführung (m/w/d)

zum 01.01.2022 in Vollzeit

Bitte richten Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Anschreiben, Lebenslauf, Zeugnisse und möglicher Eintrittstermin) bis zum **28. Mai 2021** mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung **online** an die in diesem Besetzungsverfahren von uns beauftragte Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH, Stollbergstraße 7, 80539 München:

bewerbungen@vdbayern-treuhand.dvinci-easy.com
Herr Oliver Schmitz, Tel.: 089 / 29 00 20-160 steht Ihnen für Ihre Fragen gerne zur Verfügung.

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich. Die Informationspflicht gem. Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung können Sie auf unserer Homepage <https://www.vdbayern-treuhand.de/index.php/datenschutzhinweise> im Bereich Datenschutzhinweise einsehen.

Stellenausschreibung Vorstand/Geschäftsführer (m/w/d) der Celler Bau- und Sparverein eG.

Die CBS ist eine Wohnungsgenossenschaft mit langer Tradition. Sie wurde 1893 gegründet und umfasst derzeit 1.350 Mitglieder und rd. 700 Wohnungen im Celler Stadtgebiet.

Wir suchen im Zuge einer Neubesetzung zum 01.04.2022 eine fachlich erfahrene und menschlich überzeugende Person als Vorstand/ Geschäftsführer (m/w/d).

Wir bieten eine anspruchsvolle, abwechslungsreiche Tätigkeit in einem angenehmen Betriebsklima mit einem flexiblen, motivierten, fachlich qualifizierten Team. Den kompletten Ausschreibungstext finden Sie unter www.cbs-celle.de. Bewerbungsschluss ist der 16.05.2021.

Fragen beantworten wir gern unter Tel. 05141 888800 oder per E-Mail: aufsichtsrat@cbs-celle.de. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

Celler Bau- und Sparverein eG.

Aufsichtsrat
Rostocker Str. 1 A
29225 Celle



HAUFE.

FINDEN STATT SUCHEN: JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE



IM HAUFE STELLENMARKT

finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



Hier finden:
www.stellenmarkt.haufe.de

Wir, die GEBAG, sind das Immobilienunternehmen der Stadt Duisburg. In mehr als 12.400 Wohnungen bieten wir den Bürgerinnen und Bürgern bezahlbaren, modernen Wohnraum und leisten mit eigenen Neubauten und Modernisierungen einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Wir verstehen uns als Motor für Stadterneuerungen und Quartiersmanagement – auch in benachteiligten Quartieren – und unterstützen die Wohnungsbauinvestitionen Dritter durch die Entwicklung und Erschließung ausgewiesener Wohnbauflächen.

Wir suchen eine Abteilungsleitung (w/m/d) Zentrale Services

Wesentliche Aufgaben:

- Führung der Abteilung Zentrale Services
- Aufbau und Steuerung eines zentralen Servicemanagements sowie eines zentralen Kontaktpunktes für Kunden
- Entwicklung neuer Geschäftsmodelle zur Steigerung der Kundenzufriedenheit und Servicequalität
- Verantwortung für sämtliche zentrale organisatorische Serviceleistungen sowie sämtliche mietrechtliche Angelegenheiten und Ausbau der Schuldnerberatung
- Zusammenführung von heterogenen Themen zu einer funktionierenden organisatorischen Einheit
- Optimierung und Controlling von Prozessen, Arbeitsabläufen, Schnittstellen sowie Unterstützung bei der Reduktion von Medienbrüchen

Profilanforderungen:

- abgeschlossene kaufmännische Ausbildung sowie immobilienwirtschaftliches Studium, z.B. Bachelor Real Estate (w/m/d)
- technische, kaufmännische und prozessuale Kenntnisse aus der Wohnungswirtschaft

- Kenntnisse im Mietrecht
- Innovationsfähigkeit, gute Ziel- und Lösungsorientierung sowie analytische Fähigkeiten
- ausgeprägtes Service- und Dienstleistungsverständnis
- Teamarbeit sowie gute Organisations- und Kommunikationsfähigkeiten
- erste Führungserfahrungen

Unser Angebot:

- ein sicheres Beschäftigungsverhältnis mit Vergütung nach TVöD
- interessante Aufgaben in einem angenehmen Arbeitsumfeld
- sehr flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten
- umfangreiches Gesundheitsmanagement
- ein positives Betriebsklima
- vielfältige Personalentwicklungsangebote
- betriebliche Altersvorsorge
- zusätzliche übertarifliche Leistungen

Bitte bewerben Sie sich über unser Online-Bewerbermodul:

<https://www.gebag.de/arbeiten-bei-der-gebag/aktuelle-stellenangebote/>

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!





Die GEWOBA AG zählt mit über 42 T eigenen und ca. 15 T verwalteten Wohneinheiten zu den größten Wohnungsgesellschaften Deutschlands. Der Bestand befindet sich hauptsächlich in Bremen und Bremerhaven und erstreckt sich bis nach Oldenburg. Die Gesellschaft beschäftigt 505 Mitarbeitende und die Unternehmenskultur zeichnet sich durch Respekt, Wertschätzung, Akzeptanz und Chancengleichheit aus. Durch kontinuierliche Investitionen in den Bestand und innovativen Neubau trägt die GEWOBA zu einer nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung bei. Ihr Handeln orientiert sich an der Corporate Social Responsibility und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir zu Mitte des Jahres 2022 eine integre Persönlichkeit als

Vorstandsmitglied / COO (m/w/d)

AUFGABENSCHWERPUNKTE Neben der Leitung der Gesellschaft in einem kollegialen Vorstandsduo obliegt Ihnen die Verantwortung für das gesamte operative Geschäft. Dieses beinhaltet u. a. das kaufmännische sowie technische Bestandsmanagement, die Durchführung von Neubauprojekten sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Darüber hinaus sind Sie für die nachhaltige Stadtentwicklung und das aktive Quartiers- sowie Sozialmanagement zuständig. Sie stellen ein zielgruppengerechtes Marketing sicher und übernehmen federführend die gesamte Unternehmenskommunikation. Durch eine kontinuierliche Analyse des Marktes leiten Sie aktuelle Trends ab und antizipieren mögliche Veränderungen. Gegenüber der Öffentlichkeit, Politik und den Aktionären repräsentieren Sie die Gesellschaft und arbeiten konstruktiv mit diesen zusammen.

QUALIFIKATIONEN Zur Übernahme dieser anspruchsvollen Aufgabe verfügen Sie über ein abgeschlossenes Studium mit immobilienwirtschaftlichem Bezug sowie einschlägige Berufserfahrung in vergleichbarer Funktion. Ihr fundiertes Fachwissen in den oben genannten Aufgabenfeldern konnten Sie durch erfolgreiche Projekte, idealerweise im wohnungswirtschaftlichen Umfeld, bereits mehrfach unter Beweis stellen. Ihre analytischen sowie konzeptionellen Fähigkeiten und ein ausgeprägtes unternehmerisches Denken und Handeln zeichnen Sie aus. Sie agieren souverän sowie strukturiert und es gelingt Ihnen, flexible sowie kreative Lösungskonzepte zu erarbeiten. Sie gehen ergebnisorientiert vor und überzeugen durch diplomatisches Geschick und Kommunikationsstärke. Als Führungskraft leben Sie einen kooperativen Führungsstil und lassen sich durch Verbindlichkeit sowie Teamorientierung beschreiben.

ANSPRECHPARTNER

Frau Alexandra Gewiss (0221) 20506133

alexandra.gewiss@ifp-online.de

Herr Norbert Heinrich (0221) 2050652

Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.369-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.





Unsere Mandantin, die im Jahre 1954 gegründete Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG (pbG), verfügt über einen Bestand von 2.660 Wohnungen, der von den 17 Mitarbeitenden engagiert und im Sinne der ca. 3.100 Genossenschaftsmitglieder verwaltet wird.

IM RAHMEN EINER NACHFOLGEREGELUNG SUCHEN WIR ZUM 1. JANUAR 2022 ODER FRÜHER EINE DYNAMISCHE FÜHRUNGSPERSÖNLICHKEIT ALS

Vorstand Technik (m/w/d)

Gemeinsam mit dem Vorstand für Verwaltung und Kaufmännisches gestalten Sie aktiv die Weiterentwicklung der Genossenschaft. Neben der strategischen Ausrichtung nach genossenschaftlichen Gesichtspunkten repräsentieren Sie das Unternehmen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen und setzen sich für die Belange der Genossenschaftsmitglieder ein. Ihr Zuständigkeitsbereich umfasst dabei alle technischen Belange des Unternehmens - insbesondere die Optimierung technischer Anlagen, die Erhaltung der Bausubstanz und die weitere Entwicklung des Portfolios.

Stellenanzeige: <https://www.domus-ag.net/karriere.html>

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Ihre Bewerbungsunterlagen inkl. Gehaltsvorstellungen, Eintrittsdatum sowie Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: „pbG - Vorstand Technik (m/w/d)“ senden Sie bitte per E-Mail bis zum 7. Juni 2021 an Frau Ute Farnsteiner bewerbungen@domusconsult.de

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
www.domusconsult.de



Wir suchen eine*n

Spezialist*in für Betriebskosten und die Mietenentwicklung

Die Freie Scholle – eine wirklich gute Adresse für attraktives Wohnen und Arbeiten in Bielefeld. Mit einem starken Team engagieren wir uns leidenschaftlich für mehr als 8.000 Menschen, die bei uns zu Hause sind.

freie-scholle.de/karriere

Bewerbungen bis zum 30.06.2021



Die Baugesellschaft Hanau GmbH ist ein kommunales Wohnungswirtschaftsunternehmen und auf allen Gebieten, bis auf das Maklergeschäft, der Wohnungswirtschaft tätig. Insgesamt hat die Baugesellschaft Hanau einen eigenen Wohnungsbestand von ca. 4.200 Wohnungen und betreut einen weiteren Bestand von 400 Wohnungen.

Im Zuge einer Neubesetzung suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine fachlich erfahrene und menschlich überzeugende Person als

Geschäftsführer (m/w/d).

Ihre Aufgaben

In vertrauensvoller Abstimmung mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Aufsichtsrat sind Sie für die inhaltliche und strategische Ausrichtung sowie die operative Weiterentwicklung und Führung der Gesellschaft verantwortlich. Die Digitalisierung von Prozessen treiben Sie voran. Zahlreiche Projekte von der Idee bis zur Fertigstellung verantworten Sie ebenso wie die weitere Sanierung des eigenen Wohnungsbestandes. Sie repräsentieren die Gesellschaft nach innen und außen und sind flexibler und sichtbarer Ansprechpartner.

Ihr Profil

Sie verfügen über ein abgeschlossenes Studium und bereits umfangreiche Berufs- und Führungserfahrung im Zusammenhang mit wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Themenfeldern, vorzugsweise vertiefte Kenntnisse in Fragestellungen der Bautätigkeit, Bestandsentwicklung und im Hinblick auf betriebswirtschaftliche Belange.

Die Identifikation mit dem kommunalen Gedanken der Wohnungswirtschaft, unternehmerisches Denken und Handeln, Verantwortungsbewusstsein und Eigeninitiative zeichnen Sie aus. Im Umgang mit allen beteiligten Akteuren beweisen Sie ein hohes Maß an Überzeugungskraft, Verhandlungsgeschick, sozialer Kompetenz, Weitblick sowie Team- und Kommunikationsfähigkeit. Ein ausgeprägtes Organisationstalent gepaart mit Kreativität und einer Affinität zur digitalen Welt runden Ihr Profil ab.

Unser Angebot

Wir bieten Ihnen eine anspruchsvolle, interessante und sehr abwechslungsreiche Tätigkeit in einem gut aufgestellten Unternehmen der Wohnungswirtschaft an.

Ihre Bewerbung

Die beschriebene Aufgabe hat Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Nennung Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellungen **bis zum 23. April 2021** vorzugsweise per E-Mail an info@bau-hanau.de oder postalisch an Baugesellschaft Hanau, Geschäftsführer Jens Gottwald, Heinrich-Bott-Straße 1, 63450 Hanau. Herr Jens Gottwald steht Ihnen für Ihre Rückfragen gerne zur Verfügung: 06181-250130.

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.



Die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH (DWG), eine Tochtergesellschaft der Stadt Dessau-Roßlau, bietet ihren Mietern mit einem Bestand von rund 7.900 Einheiten bezahlbaren Wohnraum sowie heimatliches und behagliches Wohnen in einer der schönsten Umgebungen in Sachsen-Anhalt. Als kommunale Gesellschaft gestaltet die DWG durch Stadtentwicklungsmaßnahmen und aktives Quartiersmanagement das Leben in der kreisfreien Stadt aktiv mit. Sie übernimmt gesellschaftliche Verantwortung und engagiert sich für soziale Projekte. Insgesamt setzen sich aktuell 64 Mitarbeitende für die sozialen, ökonomischen und ökologischen Ziele der DWG ein. Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir eine integre Führungspersönlichkeit als

Alleingeschäftsführung (m/w/d)

AUFGABENSCHWERPUNKTE Ihnen obliegt die Gesamtverantwortung für die Gesellschaft einschließlich deren strategische und zukunftsorientierte Weiterentwicklung. Sie übernehmen die betriebswirtschaftliche Steuerung und Durchführung der Unternehmens- und Finanzplanung. Daneben verantworten Sie das gesamte operative Geschäft, treffen Investitionsentscheidungen und setzen nachhaltige Akzente in der Stadt- und Quartiersentwicklung. Sie analysieren den Markt und leiten proaktiv erforderliche Maßnahmen ab, um die Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft sicherzustellen. Darüber hinaus treiben Sie die Digitalisierung der DWG aktiv voran und optimieren Strukturen sowie Prozesse. Dabei fördern Sie Veränderungsbereitschaft und ein teamorientiertes Arbeitsklima. Durch eine motivierende, wertschätzende Führung begeistern Sie Ihre Mitarbeitenden von den gemeinsamen Zielen. Zudem repräsentieren Sie das Unternehmen gegenüber der Öffentlichkeit sowie Politik und arbeiten konstruktiv mit dem Aufsichtsrat zusammen.

QUALIFIKATIONEN Zur Umsetzung dieser anspruchsvollen Tätigkeit verfügen Sie über ein abgeschlossenes Studium, idealerweise mit kaufmännischem Schwerpunkt. Sie bringen umfangreiche Berufs- und Führungserfahrung sowie ausgeprägte Fachkenntnisse in der Immobilienwirtschaft mit. Unter anderem in Stadtentwicklungsprojekten konnten Sie bereits nennenswerte Erfolge erzielen. Es gelingt Ihnen, durch Perspektivübernahme und diplomatisches Geschick mit unterschiedlichen Interessensvertretungen belastbare Kompromisse zu erzielen. Darüber hinaus überzeugen Sie durch analytisch-konzeptionelle Fähigkeiten und eine ausgeprägte Kundenorientierung. Als Führungskraft zeichnen Sie sich durch Kommunikationsstärke, Verlässlichkeit, Loyalität und einen mitarbeiterorientierten Führungsstil aus. Nicht zuletzt lassen Sie sich durch eine unternehmerische Grundhaltung, zielgerichtetes Handeln und souveränes Auftreten beschreiben.

ANSPRECHPARTNER

Frau Alexandra Gewiss (0221) 20506133
alexandra.gewiss@ifp-online.de

Herr Norbert Heinrich (0221) 2050652

Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.416-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



Zuhause in Leipzig



Mit einem Portfolio von ca. 35.000 Wohnungen u. über 440 Mitarbeiter/innen gehört die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH zu einem bedeutenden kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland. In Leipzig übernimmt die LWB wichtige Aufgaben zur Erreichung wohnungs- u. stadtentwicklungspolitischer Ziele, die unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Stabilität verfolgt werden.

Für die Fortsetzung der erfolgreichen Unternehmensentwicklung suchen wir ein Team, bestehend aus einem

Technischen Geschäftsführer und Kaufmännischen Geschäftsführer (m/w/d)

welches in vertrauensvoller Zusammenarbeit für die Stabilisierung der operativen Geschäftstätigkeit u. für die Fortführung der erfolgreichen Investitionsstrategie verantwortlich ist, um bezahlbaren Wohnraum bei gleichzeitiger Erweiterung u. Sanierung des Bestands auch in den kommenden Jahren zu gewährleisten.

Ihre Aufgaben sind neben der Umsetzung der Eigentümerziele sowie der Weiterentwicklung des Immobilienportfolios, die Stärkung der Arbeitgebermarke, die Vermarktung des Unternehmens sowie die Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen sowohl bei der Bestandsbewirtschaftung als auch bei Bauvorhaben/Investitionen u. die Entwicklung/Umsetzung von Leitplanken für „gute Architektur u. Freiflächengestaltung“.

Als **Technische/r GF** verantworten Sie im Wesentlichen die Fortführung des Wohnportfoliomanagements i.V.m. der Überwachung u. Steuerung des Erfolges im Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung sowie des Neubauprogramms mit Blick auf klimagerechte, baukulturelle Aspekte des Bauens. Im Vordergrund stehen dabei u.a. der Ausbau der Ansätze zu qualitätsvollen Freiflächen- u. Wohnumfeldgestaltungen, deren Verknüpfung im Quartier sowie die Integration von Best-Practise-Lösungen im Geschosswohnungsbau.

Als **Kaufmännische/r GF** steuern Sie das Unternehmen aus betriebswirtschaftl. Sicht u. sind verantwortlich für die nachhaltige Finanzierung von Investitionsentscheidungen, das Berichtswesen u. das Risikomanagement der Gesellschaft sowie für interne Dienstleistungen.

Ihr Profil

- abgeschl. Studium u. Erfahrung aus Unternehmen der Wohnungs-/Immobilienwirtschaft ggf. mit Schwerpunkt Bestandsverwaltung/Hausbewirtschaftung
- Kenntnisse über die kommunale Wohnungswirtschaft, die Zusammenarbeit mit Entscheidungsträgern in Politik u. Verwaltung sowie Erfahrungen in der Führung vergleichbarer Unternehmenseinheiten
- Sie sind eine teamorientierte Persönlichkeit mit ausgeprägter sozialer Kompetenz u. offenem, auf Augenhöhe basierendem Kommunikationsstil, entscheidungs- u. umsetzungsstark.
- Für den techn. Bereich bringen Sie Erfahrungen im Bauprojektwesen, insbes. in der energieeffizienten, ökologischen Bauweise u. Kenntnisse der aktuellen Marktentwicklungen mit.

Unser Angebot

Wir fühlen uns „Zuhause in Leipzig“, einer der wachstumsstärksten Großstädte der Bundesrepublik. Auf Sie wartet eine herausfordernde spannende Leitungstätigkeit mit vielen Gestaltungsfreiräumen. Wir bieten eine langfristige berufliche Perspektive u. die Chance, die Zukunft des Unternehmens kreativ mitzugestalten.

Interessiert?

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen an das von uns beauftragte Beratungsunternehmen:

bbvl mbH

Ina Winter
stelleninfo@bbvl.de

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.
Nähere Informationen unter: www.bbvl.de/aktuelles

Die Hansestadt Wismar mit ihren etwa 44.500 Einwohnern liegt direkt an der schönen Ostseeküste Mecklenburg-Vorpommerns. Mit dem wertvoll erhaltenen Stadtkern gehört sie seit dem Jahr 2002 auch dem UNESCO-Weltkulturerbe an. Durch ihre hanseatische Tradition, Wirtschaft und die besondere Lage ist Wismar ein attraktiver Wohnort und anziehendes Tourismusziel.



Unsere Mandantin, die städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar, ist seit über 30 Jahren serviceorientierter Partner bei der Vermietung von attraktiven Wohnungen. Als führendes Wohnungsunternehmen der Hansestadt Wismar bietet sie in den sechs Wohngebieten mehr als 5.500 Wohnungen zu einem ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis an. Die Wobau beteiligt sich aktiv an der städtebaulichen Entwicklung ihrer als Weltkulturerbe ausgezeichneten Stadt.

IM ZUGE EINER ALTERSBEDINGTEN NACHFOLGEREGELUNG SUCHEN WIR ZUM 1. JANUAR 2022 EINEN

Geschäftsführer (m/w/d)

Ihr Aufgabengebiet:

- Übernahme der unternehmerischen Gesamtverantwortung nach dem Ausscheiden des Geschäftsführers
- Aktive Gestaltung der Weiterentwicklung der Gesellschaft als modernes, gut aufgestelltes Wohnungsunternehmen
- Führung und Entwicklung der 58 Mitarbeitenden
- Repräsentation des Unternehmens nach außen
- Kooperativer und vertrauensvoller Umgang mit allen beteiligten Gremien und Akteuren
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den anderen kommunalen Unternehmen im Sinne der Förderung der Entwicklung der Hansestadt Wismar

Ihr Profil:

- Kaufmännisches (Fach-)Hochschulstudium, immobilienwirtschaftliche Zusatzqualifikation oder vergleichbare Ausbildung
- Mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung, idealerweise in einem Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vergleichbarer Größenordnung

- Umfangreiches kaufmännisches und technisches Fachwissen im gesamtunternehmerischen Aufgabenspektrum
- Ausgeprägte kommunikative Fähigkeiten, Durchsetzungsvermögen und unternehmerischer Weitblick
- Engagement, Eigeninitiative und hohe Leistungsbeurteilungsbereitschaft, Identifikation mit der Aufgabe
- Kommunikationsstärke
- Verlässlichkeit
- Motivierender und wertschätzender Führungsstil

Unser Angebot:

- Intensive Einarbeitung in die Funktion bis zum Ausscheiden des aktuellen Geschäftsführers am 31. August 2022
- Anspruchsvolle, interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit in einem modernen, kommunalen Wohnungsunternehmen mit vielfältigen Gestaltungsspielräumen
- Aktive Mitgestaltung der Entwicklung der Hansestadt Wismar
- Ein Team erfahrener, gut ausgebildeter, engagierter und freundlicher Mitarbeitender
- Lebensmittelpunkt mit einem hohen Maß an Lebensqualität in Wismar - direkt an der schönen Ostseeküste Mecklenburg-Vorpommerns

WIR FREUEN UNS AUF SIE!

DOMUS Consult – Beratung mit Persönlichkeit und Kompetenz

Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihres frühestmöglichen Eintrittsdatums sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: „Wismar Wobau-Geschäftsführer (m/w/d)“ bis zum 14. Juni 2021 per E-Mail an Frau Ute Farnsteiner: E-Mail: bewerbungen@domusconsult.de

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Berlin • Potsdam • Dresden • Erfurt • www.domusconsult.de



HAUFE.

„ES GIBT VIEL NEUES IN DER IMMOBILIEN-
KOMMUNIKATION. ABER AN UNABHÄNGIGEN MEDIEN FÜHRT
IN PUNCTO GLAUBWÜRDIGKEIT KEIN WEG VORBEI.“

Jochen Götzelmann
Geschäftsführer Targa Communications
L'Immo vom 08.02.2021



Foto: Targa Communications GmbH

Mit prickelnder Podcast-Unterhaltung
up to date in der Immobilienbranche.

Iris Jachertz, Dirk Labusch und
Jörg Seifert von den Fachmagazinen
DW Die Wohnungswirtschaft und
immobilienwirtschaft fragen nach.

Jede Woche neu.
Mit führenden Experten.


L'Immo
Der Podcast von
Haufe.Immobilien

JETZT REINHÖREN

Keine Folge verpassen!
podcast.haufe.de/immobilien



Urteile

MIETRECHT

- 93 Begründungsloses Mieterhöhungsverlangen
- 93 Kündigung einer nur gelegentlich genutzten Wohnung
- 94 Kündigung zur Erweiterung einer Kindertagesstätte
- 94 Kündigungswiderspruch

WEG-RECHT

- 94 Gesetzliche Vergemeinschaftung von Unterlassungsansprüchen
- 95 Ergänzte Jahresabrechnung
- 95 Beseitigungsanspruch wegen einer Betonmauer
- 95 Wohngeldforderungen aus Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

WEG-RECHT
olaf@riecke-hamburg.de
www.riecke-hamburg.de

Begründungsloses Mieterhöhungsverlangen

Aus dem Urteil

Ist konkludente Zustimmung (etwa durch Zahlung der erhöhten Miete) möglich?

Bedeutung für die Praxis

Nach der gesetzlich nicht abdingbaren Vorschrift des § 558 a Abs. 5 BGB ist ein Mieterhöhungsverlangen in Textform zu erklären und zu begründen. Ohne die gebotene Begründung ist ein Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam. Einem solchen Mieterhöhungsverlangen kann ein Mieter auch nicht konkludent zustimmen. Zwar kann der Mieter grundsätzlich ein formunwirksames Mieterhöhungsverlangen auch durch konkludente Zustimmungserklärung (etwa durch Zahlung der erhöhten Miete) annehmen. Eine solche Zustimmung setzt allerdings voraus, dass überhaupt ein Angebot des Vermieters auf Abschluss eines Änderungsvertrags vorliegt mit der Folge, dass die Zustimmung des Mieters als Annahme eines solchen Änderungsantrags zu werten ist. Bringt der Vermieter indes zum Ausdruck, einseitig durch Gestaltungserklärung zur Erhöhung der Miete berechtigt zu sein, kann diese einseitige Ausübung eines Gestaltungsrechts nicht in eine Willenserklärung gerichtet auf eine einvernehmliche Vertragsänderung umgedeutet werden. Eine Zahlung, die auf eine solche Änderung erfolgt, geschieht durch den Mieter nicht in dem Willen den Vertrag zu ändern, sondern vielmehr geht er von der durch Gestaltung des Vermieters bereits eingetretenen Änderung der Miethöhe aus. HO

LG München I, Urteil vom 3.2.2021,
14 S 11480/20 | BGB §§ 133, 145, 558 a

Kündigung einer nur gelegentlich genutzten Wohnung

Aus dem Urteil

Die nur gelegentliche Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnung stellt keinen nur vorübergehenden Gebrauch der Mietsache im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB dar.

Bedeutung für die Praxis

Der nur „vorübergehende Gebrauch der Mietsache“ im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB setzt die zeitliche Begrenzung der Nutzungsabsicht der Mietsache bei Vertragsschluss voraus, nicht – wie bei einer Zweitwohnung – die dauerhafte temporäre Nutzung. Nur in den erstgenannten Fällen ist ein Mieter nicht schutzbedürftig, weil seine Interessen bei einem Entzug des Mietgebrauchs nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der Wegfall eines Sonderbedarfs muss in zeitlicher Hinsicht also sicher feststehen. Dies ist bei unbefristeten Wohnraummietverhältnissen (auch lediglich als Zweitwohnung) zur gelegentlichen Nutzung nicht der Fall. Das Nichtnutzen der Wohnung stellt auch angesichts der Wohnungsknappheit (hier: in Berlin) und dem Zweckentfremdungsverbot kein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 BGB dar. Hierbei handelt es sich um öffentliche Interessen, deren Durchsetzung nicht dem Vermieter obliegt. Ein eigenes berechtigtes Interesse des Vermieters war ebenfalls nicht ersichtlich. Dessen Räumungsklage war nach allem abzuweisen. HO

LG Berlin, Urteil vom 5.1.2021, 63 S 19/20
BGB §§ 549 Abs. 2 Nr. 1, 573

Kündigung zur Erweiterung einer Kindertagesstätte

Aus dem Urteil

Öffentlich-rechtliche Genehmigungen müssen zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung noch nicht alle vorliegen.

Bedeutung für die Praxis

Es ist anerkannt, dass ein berechtigtes Interesse an der Beendigung eines Mietverhältnisses vorliegen kann, wenn eine öffentlich-rechtliche Körperschaft die von ihr vermietete Wohnung zur Umsetzung von Aufgaben benötigt, an deren Erfüllung ein gewichtiges öffentliches Interesse besteht. Die vorliegend von der Vermieterin beabsichtigte Nutzung der Räumlichkeiten für die Erweiterung einer in ihrer Trägerschaft stehenden Kindertagesstätte stellt ein solches gewichtiges öffentliches Interesse dar. Diesem Interesse steht nicht entgegen, dass zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung noch keine Zweckentfremdungsgenehmigung vorlag. Das erkennende Landgericht sah es für die Überzeugungsbildung als ausreichend an, dass die Vermieterin die Ernsthaftigkeit und Umsetzbarkeit ihrer Absicht, die Kindertagesstätte zu erweitern, hinreichend darlegen konnte. Hiervon abzugrenzen sind jene Fälle, in denen ein Vermieter bei Ausspruch der Kündigung noch nicht sicher sein kann, ob er seine Nutzungsabsicht auch verwirklichen kann. Für eine Kündigung nach § 573 Abs. 1 BGB sei es schlussendlich nicht erforderlich, dass ein Vermieter alle für die geplanten Baumaßnahmen erforderlichen Baugenehmigungen bereits im Zeitpunkt der Kündigung tatsächlich eingeholt hat. HO

Kündigungswiderspruch

Aus dem Urteil

Allein das hohe Alter eines Mieters oder dessen langjährige Mietdauer begründen für sich genommen noch keine nicht zu rechtfertigenden Härten im Sinne des § 574 BGB.

Bedeutung für die Praxis

Die Bejahung einer nicht zu rechtfertigenden Härte allein aufgrund des hohen Alters eines Mieters lässt außer Acht, dass sich das hohe Alter eines Menschen je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung unterschiedlich auswirkt. Das hohe Lebensalter kann in Verbindung mit weiteren Umständen unter Berücksichtigung der sich aus diesen Faktoren konkret für den betroffenen Mieter ergebenden Folgen eines erzwungenen Wohnungswechsels eine Härte begründen, wenn zum Beispiel Erkrankungen des Mieters hinzukommen, aufgrund derer im Falle seines Herauslösens aus der Wohnumgebung eine Verschlechterung seines gesundheitlichen Zustands zu erwarten ist. Auch eine langjährige Mietdauer begründet nicht per se eine tiefe soziale Verwurzelung des Mieters. Vielmehr hängt deren Entstehung maßgeblich von der individuellen Lebensführung des jeweiligen Mieters ab, namentlich davon, ob er beispielsweise soziale Kontakte in der Nachbarschaft pflegt, Einkäufe für den täglichen Lebensbedarf in der näheren Umgebung erledigt, an kulturellen, sportlichen oder religiösen Veranstaltungen in der Nähe seiner Wohnung teilnimmt und/oder medizinische oder andere Dienstleistungen in seiner Wohnumgebung in Anspruch nimmt. HO

Gesetzliche Vergemeinschaftung von Unterlassungsansprüchen

Aus dem Urteil

Berechtigter zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Wohnungseigentümer bezüglich der Überschreitung ihrer Gebrauchsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum ist nach der WEG-Reform ab 1.12.2020 nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) und nicht mehr der einzelne Wohnungseigentümer. Dies gilt auch für bereits vor dem 1.12.2020 anhängige Verfahren.

Hinsichtlich der Ansprüche auf Einhaltung des Binnenrechtes (§ 15 Abs. 3 WEG a. F.) ist der einzelne Sondereigentümer nicht mehr Anspruchsinhaber (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG). Für den Anspruch aus § 1004 BGB bleibt es zwar dabei, dass der Sondereigentümer als Miteigentümer Anspruchsinhaber ist, es fehlt ihm aber die Prozessführungsbefugnis, die § 9 a Abs. 2 Alt 1 WEG jetzt in Abweichung von § 1011 BGB dem Verband als dem Träger des Verwaltungsmonopols des gemeinschaftlichen Eigentums zugewiesen hat.

Bedeutung für die Praxis

Das neue materielle Recht gilt sofort, wenn wie bei der Gesetzesnovellierung des WEG keine Übergangsvorschrift Abweichendes vorsieht. Dass diese Änderung des materiellen Rechts hier im laufenden Rechtsstreit eingetreten ist, erfordert eine prozessuale Reaktion: Es besteht die Möglichkeit, die Leistungsklage für erledigt zu erklären oder einen in diesen Fällen stets sachdienlichen und in allen Instanzen möglichen Parteiwechsel auf den Verband vorzunehmen (vgl. zu Details Lübke, ZMR 2021, 101). OR

Ergänzte Jahresabrechnung

Aus dem Urteil

Die Jahresabrechnung muss nach § 28 WEG a. F. eine Übersicht über die Koststände enthalten. Diese kann sich auch aus dem – vor Beschlussfassung allen Eigentümern vorliegenden – Rechnungsprüfungsbericht des Verwaltungsbeirats ergeben, insbesondere wenn die Übersicht vom Geschäftsführer der Verwalterin überprüft wurde. Der Verwalter muss nicht zwingend selbst einen Abrechnungsentwurf „in einem Guss“ vorlegen.

Aus § 48 Abs. 5 WEG n. F. ist für die Streitwertbestimmung abzuleiten, dass der ab 1.12.2020 aufgehobene § 49a GKG weiterhin für Altverfahren aus der Zeit vor dem 1.12.2020 gelten soll.

Bedeutung für die Praxis

Für die Beschlussanfechtung kommt es auf das zur Zeit der Beschlussfassung geltende materielle Recht an. Im laufenden Altverfahren aus der Zeit vor dem 1.12.2020 gilt altes Verfahrensrecht – nämlich Bezeichnung der Wohnungseigentümer (§ 44 WEG a. F.), Zustellungsvertretung (§ 45 WEG a. F.), Beiladung (§ 48 WEG a. F.) und die mögliche Kostenentscheidung gegen den Verwalter (§ 49 Abs. 2 WEG a. F.) – sowie auch das alte Kostenrecht weiter, auch wenn § 48 Abs. 5 WEG n. F. dies nicht ausdrücklich regelt.

Nach altem Recht muss die Jahresabrechnung als Beschlussgegenstand angesehen werden; ab 1.12.2020 wird quasi nur deren Ergebnis als Abrechnungsspitze beschlossen. Fehler in der Abrechnung, die sich nicht auf deren Ergebnis auswirken, rechtfertigen keine Anfechtung mehr. Der Vermögensbericht wird nunmehr neben der Abrechnung erstellt. OR

LG Hamburg, Urteil vom 13.1.2021, 318 S 67/19
WEG n. F. § 48 Abs. 5; WEG a. F. §§ 28, 29,
43 Nr. 4; GKG a. F. § 49 a

Beseitigungsanspruch wegen einer Betonmauer

Aus dem Urteil

Die Geltendmachung von Ansprüchen im Hinblick auf bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum ist nach der WEG-Reform auch in verwalterlosen Zwei-Personen-Gemeinschaften nur durch die Gemeinschaft möglich, selbst wenn das Verfahren bereits vor dem 1.12.2020 anhängig war. Ein Eigentümer ist nicht berechtigt, Ansprüche im eigenen Namen für die Gemeinschaft geltend zu machen. Bei Klagen gegen einen Eigentümer wird die Gemeinschaft jedoch nur von den übrigen Eigentümern vertreten.

Nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden § 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG ist die Gemeinschaft allein – im Rahmen einer gesetzlichen Vergemeinschaftung – für die Ansprüche aus § 1004 BGB auf Beseitigung von Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums zuständig. Der einzelne Eigentümer ist nicht mehr berechtigt, diese Ansprüche geltend zu machen.

Hinsichtlich des Anspruchs aus § 1004 BGB bleibt es zwar dabei, dass die Mit-eigentümerin Anspruchsinhaberin ist, es fehlt aber nun an der Prozessführungsbefugnis.

Bedeutung für die Praxis

Obwohl die Rechtsänderung erst im laufenden Rechtsstreit eingetreten ist, gilt das neue Recht, weil das WEMoG keine Übergangsvorschriften insoweit enthält. Eines Vergemeinschaftungsbeschlusses bedarf es nicht mehr, vielmehr ist der Eigentümer durch die Gesetzesänderung von der Prozessführung ausgeschlossen. OR

LG Frankfurt, Urteil vom 11.2.2021, 2-13 S 46/20
WEG n. F. §§ 14 Abs. 1 Nr. 1, 20, 43

Wohngeldforderungen aus Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen

Aus dem Urteil

Forderungen aus Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen betreffen unterschiedliche Streitgegenstände. Die klagende WEG kann in der Regel nicht in zweiter Instanz die Forderung statt auf die Jahresabrechnung auf den Wirtschaftsplan stützen. Eine Beschlusskompetenz, mit der Jahresabrechnung eine Novation der Forderungen aus dem Wirtschaftsplan zu beschließen, besteht nicht.

Bedeutung für die Praxis

Ein Wechsel von Abrechnung auf Wirtschaftsplan ist in erster Instanz noch möglich, aber mit einem Kostenrisiko verbunden und in zweiter Instanz nur bei Sachdienlichkeit und eigener Berufung zulässig.

Die Hausgeldvorschüsse ergeben sich immer aus dem Wirtschaftsplan, wobei die spätere Beschlussfassung über eine denselben Abrechnungszeitraum betreffende Jahresabrechnung nur die Abrechnungsspitze neu begründet, also unabhängig von tatsächlichen Zahlungen des Wohngeldschuldners zur Anpassung der Wohngeldschuld führt.

Nach § 28 WEG n. F. wird nicht mehr der Wirtschaftsplan beschlossen, sondern direkt die zu leistenden Vorschüsse. Gegenstand der Beschlussfassung nach Vorlage der Abrechnung ist nicht das Rechenwerk, sondern die Nachschüsse oder die Reduzierung der Vorschüsse. Beschlüsse, die eine derartige Schuld erneut begründen wollen, sind nichtig (BGH NJW 2012, 2796 f.). OR

LG Frankfurt, Urteil vom 4.2.2021, 2-13 S 61/20
WEG a. F. §§ 23 Abs. 4, 28, 43 Nr. 4;
ZPO § 264 Nr. 3



15 %

ZAHLE DES MONATS

Flurfunk

Um 10 bis 15% erhöht sich laut „Psychology Today“ die Produktivität der Mitarbeiter durch zufällige Begegnungen und Gespräche – zum Beispiel auf dem Büroflur oder in der Teeküche. Als „Water-cooler-Effekt“ bezeichnen Psychologen dieses Phänomen. Wenn viele Menschen im Homeoffice arbeiten, fehlen diese zufälligen, informellen Gespräche allerdings.

Doch auch auf die Distanz können Unternehmen den Austausch zwischen Kollegen fördern: Regelmäßige Meetings, bei denen alle Teilnehmer erzählen, wie es ihnen momentan geht, sind eine Möglichkeit. Hilfreich sind auch 15-minütige Kaffeepausen per Video, die ein- bis zweimal wöchentlich stattfinden und ausdrücklich dem informellen Austausch dienen. „Chats, die während der Arbeit mitlaufen, sind ebenfalls ein gutes Instrument, um On- und Off-Topic-Themen kurz und barrierearm zu besprechen“, sagt Natalie Nüssli von Analyse & Konzepte Immoconsult.

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Annika Klaußmann



Nikola Schellig



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

DAS DW-TEAM

Iris Jachertz, Chefredakteurin, 040-211165-34, iris.jachertz@diewohnungswirtschaft.de

Olaf Berger, Redakteur, 040-211165-35, olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de

Annika Klaußmann, Redakteurin, 040-211165-59, annika.klaussmann@diewohnungswirtschaft.de

Nikola Schellig, Redakteurin, 040-211165-44, nikola.schellig@diewohnungswirtschaft.de

Grit Schaarschmidt, Redaktionsassistentin, 040-211165-32, grit.schaarschmidt@diewohnungswirtschaft.de

Stefan Krause, Verkaufsleitung Hamburg, 040-211165-41, stefan.krause@haufe-lexware.com

Monika Glück, Grafikerin, 0931-2791-620, monika.glueck@haufe-lexware.com

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Joachim Rotzinger, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies, Björn Waide

Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe, Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg, Registergericht Freiburg, HRA 4408

Komplementäre: Haufe-Lexware Verwaltungs GmbH, Sitz und Registergericht Freiburg, HRB 5557; Martin Laqua, USt-IdNr. DE812398835

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg, Fax: 040-211165-3332, redaktion@diewohnungswirtschaft.de, www.diewohnungswirtschaft.de

Veröffentlichungen: Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt.

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter www.haufe.de.

Partner in Österreich: Robert Koch, Wohnen Plus, Singerstraße 8/10 · A-1010 Wien

Partner in der Schweiz: Daniel Krucker, Verlag wohnen, Bucheggstraße 109 · Postfach · CH-8042 Zürich

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Stefan Krause, 040-211165-41, stefan.krause@haufe.de
Michael Reischke, 0931-2791-543, michael.reischke@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

Alexander Mahr, 0931-2791-452, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, daten@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2021.
www.mediacentre.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

Abowerwaltung: Telefon (kostenfrei): 0800-7234249, Fax (kostenfrei): 0800-5050446, Zeitschriften@haufe.de

Bezugspreise: Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente) 141,00 €, einschließlich 7% Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2021).

Erscheinungsweise: monatlich

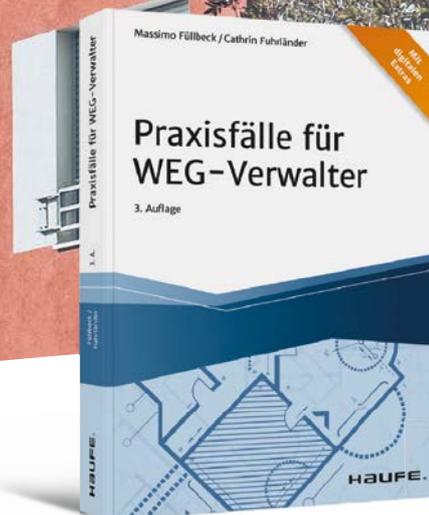
Druck: Rewi Druckhaus, Reiner Winters GmbH, Wiesenstr. 11, 57537 Wissen, ISSN 0939-625X



PRAXISWISSEN FÜR DIE VERWALTUNG



ISBN 978-3-648-14923-2
Buch: **39,95 €** [D]
eBook: **35,99 €**



ISBN 978-3-648-15244-7
Buch: **39,95 €** [D]
eBook: **35,99 €**
Lieferbar ab Juni



ISBN 978-3-648-14902-7
Buch: **49,95 €** [D]
eBook: **44,99 €**

DIE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG EFFEKTIV ORGANISIEREN

Bei der Eigentümerversammlung sind Interessenkollisionen oft unvermeidbar. Umso wichtiger ist es, seine Rechte und Pflichten in der Gemeinschaft zu kennen. Verwalter:innen sollten Lösungen für die Probleme der Wohnungseigentümer:innen untereinander aufzeigen können und dabei die aktuelle Rechtsprechung beachten. Dieses Fachbuch ist aus der täglichen Beratungspraxis entstanden und löst die häufigsten Probleme rund um die Wohnungseigentümerversammlung. Mit einer Synopse zum neuen Wohnungseigentumsgesetz.

- + Vorbereitung und Ablauf der Eigentümerversammlung
- + Worauf Sie bei der Beschlussfassung besonders achten müssen
- + Wie Sie den Verlauf und die Beschlüsse korrekt protokollieren
- + **Neu in der 4. Auflage:** Neuerungen der aktuellen WEG-Reform

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
<https://shop.haufe.de/verwalter>
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

BEWEGLICHE GLASFASSADEN

FÜR BALKONE MIT MEHRWERT

Effektiver Schall- und Wetterschutz · raumhoch oder auf Brüstung
komplett zu öffnen · individuelle Projektlösungen